

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

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

Consiliul local al municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 27 noiembrie 2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 87244/19.11.2025 al Primarului municipiului Onești – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 87245/19.11.2025 al Serviciului evidență patrimoniu imobiliar din cadrul Direcției administrației publice și juridic. Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, precum și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libetăților cetățenilor și disciplinei;

Ținând seama de adresa nr. 0310/21.10.2025 a KRONCONSULT S.R.L., înregistrată în cadrul Primăriei Municipiului Onești cu nr. 82646 din 04.11.2025, de înaintare a „Raportului de evaluare privind estimarea valorii pentru imobile (terenuri, apartamente), municipiul Onești, județul Bacău”,

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

În temeiul prevederilor art. 104 alin. (1), art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit c) 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 însușește și se aprobă „Raportul de evaluare nr. 0310/21.10.2025 a KRONCONSULT S.R.L., înregistrat în cadrul primăriei Municipiului Onești cu nr. 82646/04.11.2025, privind estimarea valorii pentru imobile(terenuri, apartamente), municipiul Onești, județul Bacău”, în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico-operative a acestora, prevăzut în Anexa, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 3. – Prezenta hotărâre se va comunica prin grija Secretarului general al municipiului Onești:

- Instituției Prefectului - județul Bacău;
- Primarului municipiului Onești;
- Serviciului evidență patrimoniu imobiliar din cadrul Direcției administrației publice și juridic;
- Direcției generale economico-financiară.

Nr.245
Din 27 noiembrie 2025
SD/BR

ANEXĂ
la HOTĂRÂREA NR. 245
din 27.XI.2025

UAT MUNICIPIUL ONEȘTI
JUDEȚUL BACĂU
INTRARE ÎN VIGILANȚĂ
NR. 82646
DIN 04.11.2025



RAPORT DE EVALUARE

NR.0310/21.10.2025

OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(APARTAMENTE, TERENURI)

ADRESA : BD.OITUZ NR.17, ONEȘTI
JUD. BACĂU

DATA EVALUĂRII : 21.10.2025

CLIENT: MUNICIPIUL ONEȘTI

BENEFICIAR : MUNICIPIUL ONEȘTI

EVALUATOR : ing. DANIEL FAUR

Către,
MUNICIPIUL ONEȘTI
 Vă transmitem anexat Raportul de evaluare privind estimarea valorii pentru:

IMOBILE (TERENURI, APARTAMENTE)

în conformitate cu Comanda nr.01 din 03.10.2025 la Contractul de prestări servicii evaluare/reevaluare bunuri mobile și imobile din patrimoniul Municipiului Onești, nr.887 din 15.09.2025

- Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat în raport, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.
- Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, valoarea adecvată este **valoarea de piață**, așa cum este definită în SEV 102 – Tipuri ale valorii. Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii.
- Inspecția bunurilor s-a efectuat cu sprijinul reprezentanților proprietarului, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada octombrie 2025.
- Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 21.10.2025 Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 106 – Documentare și raportare.
- În evaluarea bunurilor ,având în vedere obiectul și scopul declarate, s-au aplicat abordări și metode specifice .
- În baza datelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, opinia evaluatorului asupra valorii estimate este cea rezultată prin metoda comparațiilor de piață, respectiv :

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Adresa	Suprafata (mp)	Nr.CF. loc.Onesti	nr.CAD	Valoare estimata	
						lei	euro
1	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 2	49	66908	66908	10.897	2.141
2	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 2	60	60939	60939	13.343	2.622
3	Teren intravilan	str. Emil Rebreanu nr.3	73	63285	63285	16.234	3.190
4	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 34	80	67541	3006	17.791	3.496
5	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 25	158	62646	62646	47.732	9.379
6	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 6	42	65938	65938	9.340	1.835
7	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 47B	69	67026	67026	15.345	3.015
8	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 47B	32	60967	60967	7.116	1.398
9	Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 12	31	67332	67332	6.825	1.341
10	Teren intravilan	str. Avântului	2.474	60292	60292	478.427	94.012
11	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 78	642	63111	3907	136.566	26.836
12	Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 7	7	63688	63688	1.541	303
13	Teren intravilan	str. Tineretului nr. 4	8	66823	66823	1.779	350
14	Teren intravilan	str. Daciei nr. 4	4	63882	63882	881	173
15	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 44	50	65256	65256	11.119	2.185
16	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 64	85	66312	66312	18.903	3.714
17	Teren intravilan	str. Pajura nr. 6	9	66884	66884	1.981	389
18	Teren intravilan	bd. Mărășești nr. 6	47	66550	66550	8.740	1.717
19	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 25	15	68346	68346	4.532	890
20	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 23P	24	64973	64973	5.337	1.049
21	Teren intravilan	str. Sintezei nr. 11	10	67732	67732	1.860	365

22	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 8B	10	61235	61235	2.224	437
23	Teren intravilan	str. Prieteniei nr. 5	185	68386	68386	40.069	7.874
24	Teren intravilan	Str. Tineretului nr.6	542	64001	64001	162.184	31.870
25	Teren intravilan	Aleea Primăverii nr.1	300	68027	68027	63.816	12.540
26	Teren intravilan	str. Poștei nr. 13	151	67913	67913	33.406	6.564
27	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 25	111	61701	61701	33.533	6.589
28	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 33	21	64287	64287	4.670	918
29	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 54	50	62185	62185	10.897	2.141
30	Teren intravilan	str. Perchiului	1.500	62559	62559	319.805	62.842
31	Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30	60781	60781	6.672	1.311
32	Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30	60783	60783	6.672	1.311
33	Teren intravilan	str. Muncii nr. 6	14	66940	66940	3.113	612
34	Teren intravilan	str. Buciumului nr. 6	12	63089	63089	2.642	519
35	Teren intravilan	str. Tineretului nr. 6	11	61458	61458	3.402	668
36	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 35	14	62496	62496	4.369	859
37	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 35	16	61899	61899	4.994	981
38	Teren intravilan	str. Venus-Mercur FN	30	60787	60787	6.672	1.311
39	Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30	62552	62552	6.672	1.311
40	Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30	65250	65250	6.672	1.311
41	Teren intravilan	str. C. D. Gherea nr. 10	4	63608	63608	890	175
42	Teren intravilan	bd. Belvedere nr. 6	4	63565	63565	744	146
43	Teren intravilan	str. Avântului nr. 1	15	63515	63515	3.191	627
44	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 2	72	62536	2984	15.622	3.070
45	Teren intravilan	str. C.D. Gherea nr. 16	6	64314	64314	1.334	262
46	Teren intravilan	str. Mercur nr. 5	3	63985	63985	667	131
47	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 47	69	64136	64136	15.345	3.015
48	Teren intravilan	str. Libertății nr. 15	4	640??	640??	744	146
49	Teren intravilan	str. Mercur nr. 9	15	64328	64328	3.336	656
50	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 2	7	64305	64305	2.095	412
51	Teren extravilan	FN	15.345	69359	69359	234.272	46.035
52	Teren extravilan	FN	5.000	69358	69358	96.691	19.000
53	Teren intravilan	bd. Republicii, nr.64	130	69420	69420	28.911	5.681
54	Apartament 2 cam	str.Daciei nr.2,sc.C,ap.1	55,60	60134-C1-U33	60134-C1-U33	221.372	43.500
55	Apartament 2 cam	str.Daciei nr.2,sc.C,ap.2	55,90	60134-C1-U32	60134-C1-U32	243.890	47.925
56	Apartament 3 cam	str.Daciei nr.2,sc.C,ap.3	67,80	60134-C1-U31	60134-C1-U31	256.028	50.310

(valoarea nu conține TVA)

***Notă: Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ (SEV 100-Cadrul general).**

Referitor la prezentul raport de evaluare, evaluatorul certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, cu sprijinul reprezentanților proprietarului;

- după cunoștința noastră, informațiile furnizate sau preluate sunt adevărate ,bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse;
- raportul a fost realizat în conformitate Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR valabile la data de referință.

CUPRINS

Sinteza evaluării	2
Cap. 1. Temenii de referință ai evaluării.....	6
1.1. Activele și/sau datoriile supuse evaluării.....	6
1.2. Identitatea evaluatorului.....	6
1.3. Clientul.....	6
1.4. Utilizarea desemnată.....	6
1.5. Utilizatorii desemnați.....	6
1.6. Moneda evaluării.....	6
1.7. Data evaluării.....	6
1.8. Tipul valorii utilizat.....	7
1.9. Abordările în evaluare utilizate.....	7
1.10. Metodele de evaluare aplicate.....	7
1.11. Sursele utilizate și modul de selectare a informațiilor și datelor semnificative.....	7
1.12. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernare.....	8
1.13. Ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative.....	8
1.14. Valoarea și raționamentul evaluării.....	8
1.15. Declarația de conformitate cu SEV.....	9
1.16. Data raportului.....	9
Cap. 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății.....	9
2.1. Date despre aria de piață.....	9
2.2. Date despre proprietatea subiect.....	10
2.2.1. Descriere juridică.....	13
2.3. Date despre proprietățile comparabile.....	13
Cap. 3 Analiza datelor.....	13
3.1. Definirea pieței.....	13
3.2. Cererea.....	13
3.3. Oferta competitivă.....	14
3.4. Analiza pieței.....	14
3.5. Analiza celei mai bune utilizări CMBU.....	15
Cap. 4. Aplicarea abordărilor în evaluare.....	15
4.1. Abordarea prin piață.....	15
4.2. Abordarea prin venit.....	16
4.3. Abordarea prin cost.....	16
4.4. Evaluarea terenului.....	16
Cap. 5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	17
Anexa 1 Abordarea prin piață. Metoda comparației directe (teren).....	18
Anexa 2 Abordarea prin piață. Metoda comparației directe (apartamente).....	68
Anexa 3 Alte anexe: extras CF, relevee, imagini foto.....	84

Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Activul obiect îl constituie imobilele menționate în Comanda nr.01 din 03.10.2025 la Contractul de prestări servicii evaluare/reevaluare bunuri mobile și imobile din patrimoniul Municipiului Onești, nr.887 din 15.09.2025.

1.2. Identitatea evaluatorului

Evaluator este ing. **Daniel Faur**, expert evaluator atestat ANEVAR în specializările „evaluator de întreprinderi”, „evaluator de proprietăți imobiliare”, „evaluator bunuri mobile” și „evaluator instrumente financiare”, cu număr legitimație 12503 valabilă în anul 2025, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu polița nr. 571163718 valabilă în anul 2025, emisă de societatea de asigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI SA.

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate mai jos și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- în prezent sunt membru titular ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, în vigoare
- certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

1.3. Clientul

MUNICIPIUL ONEȘTI, persoană juridică de drept public, cu sediul în Onești, Bd.Oituz nr.17, jud. Bacău, cod fiscal 4353250, reprezentată legal prin Primar, JILCU ADRIAN.

1.4. Utilizarea desemnată

Scopul evaluării bunurilor ce fac obiectul raportului este determinarea valorii în vederea **informării** clientului.

Evaluarea nu poate fi folosită în afara contextului sau a scopului declarat.

1.5. Utilizatorii desemnați

Nu este cazul.

1.6. Moneda evaluării

Este **RON** și este calculată în funcție de cursul de schimb euro/leu al BNR valabil la data de 21.10.2025, respectiv **1 € = 5,0890 lei**.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este **21.10.2025**

1.8. Tipul și premiza valorii utilizate

Tipul valorii este **valoarea de piață**, care este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, astfel:

Valoarea de piață este 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.

Premiza valorii este : cea mai bună utilizare a proprietății.

1.9. Abordarea sau abordările în evaluare utilizate

În evaluarea bunurilor ,având în vedere obiectul și scopul declarate, s-au aplicat abordări specifice respectiv, abordarea prin piață, atât pentru terenuri cât și în cazul apartamentelor .

1.10. Metodele de evaluare aplicate

Pentru evaluarea bunurilor subiect, s-a utilizat *metoda comparației vânzărilor*, cunoscută și sub numele de metodă vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii. Dacă există puține vânzări recent finalizate sau când accesul evaluatorului la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte).

1.11. Sursele utilizate și modul de selectare a informațiilor și datelor semnificative utilizate

Sursele de informații utilizate constau în :

- documente juridice,contabile,alte informații puse la dispoziție de client
- relevee, observații în teren ,schițe,planuri, imagini foto
- colecția „Buletin informativ” ANEVAR
- colecția "Valoarea oriunde este ea",ed.ANEVAR
- Evaluarea proprietăților imobiliare - Ed. Iroval 2017
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării-Ed.Iroval –Bucuresti 2007
- " Costuri de reconstrucție -Costuri de înlocuire, - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale" -C.Șchiopu,Ed.Iroval 2010(+actualizări)
- Cataloagele "Evaluarea rapidă a construcțiilor-cataloage 1965"ed.Matrix Rom
- " Îndreptar tehnic pentru evaluare imediată,la prețul zilei", ed.Matrix Rom
- Catalogul CETR P-135
- informații obținute de la agențiile imobiliare
- internet:
 - www.imobiliare.ro; www.olx.ro
 - www.mfinante.ro;www.bnro.ro
- cercetare și analize de piață făcute în legătură cu bunuri similare celor studiate în raport.

Documentarea și selectarea informațiilor s-au efectuat cu sprijinul reprezentantului proprietarului,de la care s-au preluat documente și informații referitoare la obiectul raportului:

- documentație cadastrală,respectiv extras de CF
- relevee apartamente
- inspekția s-a putut realiza în cazul apartamentelor ,cu sprijinul reprezentanților proprietarului, atât la exterior cât și la interior, ocazie cu care s-au preluat imagini foto,anexate la raport

1.12.Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernantă

Evaluarea s-a efectuat cu luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernantă , semnificativi.

1.13.Ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit și este valabil considerându-se următoarele premize:

- -se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și se aplică un management competent al acesteia
- -se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să determine creșterea sau scăderea valorii acesteia
- -se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, avizele, licențele, aprobările sau alte asemenea acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii
- -se presupune că utilizarea bunului se realizează în interiorul limitelor proprietății descrise, că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează astfel
- -nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- -nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă ca ar valida integritatea lor.
- -orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică proprietății în ansamblul ei și orice împărțire, alocare sau divizare a totalului în valori fracționate sau utilizarea acestora în combinație cu altă evaluare, va invalida valoarea estimată
- -în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client, care este responsabil pentru veridicitatea și corectitudinea acestora
- -previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuse schimbării condițiilor viitoare
- -posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- -evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- -nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.
- -prezentul raport de evaluare este protejat de legislația română și internațională a proprietății intelectuale și a dreptului de autor și nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul prealabil și scris al evaluatorului.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră, consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai în scopul menționat în raport.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

1.14.Valoarea și raționamentul evaluării

În determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut rezultate ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață a proprietății**, așa este prezentată la pag.2, în cadrul Sintezei evaluării.

Expert evaluator

ing. Daniel Faur

1.15. Declarația de conformitate cu SEV

Prezentul Raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor în vigoare, respectiv:

- *SEV 100 : Cadrul general*
- *SEV 101 : Termeni de referință*
- *SEV 102 : Tipuri ale valorii*
- *SEV 103 : Abordări în evaluare*
- *SEV 104 : Informații și date de intrare*
- *SEV 105 : Modele de evaluare*
- *SEV 106 : Documentare și raportare*
- *SEV 230 : Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630 : Evaluarea bunurilor imobile*

1.16. Data raportului

Raportul de evaluare s-a întocmit la data de 23.10.2025.

Cap.2. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

2.1. Date despre aria de piață

Oneștiul este situat în Depresiunea Tazlău-Cășin, la o altitudine medie de 210 m.

Orașul 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.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Onești se ridică la 34.005 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 39.172 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (79,75%), iar pentru 19,77% nu se cunoaște apartenența etnică.

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

Municipiul este compus din localitățile componente Onești, Borzești și Slobozia, care nu au alte subdiviziuni. Neoficial există o împărțire pe cartiere: Satu Catolic, Buhoci, Borzești, Slobozia, TCR (*Tabără Construcții Rafinărie*), Mal, Dallas, Belci (Slobozia Nouă), Cuciur, ANL (sus și jos), Poiana Nouă, Termo. Spațiu locativ constituit, în principal din blocuri de locuințe cu 1 până la 10 etaje (excepție fac locuințele fără etaje din TCR și de pe strada Cășinului, Florilor și Teilor). Zona centrală veche (cvartalurile I–V) poate deservi 22 000 locuitori în 6500 apartamente construite în intervalul 1954–1963. Oneștiul este tranzitat de următoarele drumuri europene și naționale:

- Drumul european E574, care face legătura între județele Covasna și Bacău;
- Drumul național 11 - leagă orașul de Bacău și Brașov via Târgu Secuiesc;
- Drumul național 11A - leagă orașul de Bârlad;
- Drumul național 12A - leagă orașul de Miercurea Ciuc via Comănești.

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

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor libere sau construite. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Faptul că fiecare imobil este unic, determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

Proprietatea imobiliară este un produs durabil și are un grad redus de lichiditate. Ea nu se vinde rapid pentru că implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În țara noastră, piețele imobiliare nu sunt eficiente și datorită inexistenței standardizării produsului și timpului necesar producerii lui, este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe.

În acest caz, atenția din punctul de vedere al evaluării se îndreaptă către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

Diferitele piețe imobiliare sunt create de necesitățile, dorințele, motivațiile, localizarea și vârsta participanților de pe piață și de tipurile, amplasarea, designul și restricțiile urbanistice ale proprietății.

Se pot identifica cinci tipuri de piețe:

- rezidențiale (case pentru o familie sau duplex, bloc de apartamente, sir de case legate);
- comerciale (clădiri administrative, centre comerciale, hoteluri și moteluri, magazine);
- industriale (fabrici, depozite, clădiri ale institutelor de cercetare);
- agricole (ferme, livezi, vii, pasuni, păduri);
- speciale (proprietăți cu design unic sau construcție ce limitează utilizarea numai la scopul inițial, de exemplu: școli, clădiri publice, aeroporturi, săli de conferințe, parcuri de distracții, terenuri de golf, cimitire, case de rugăciuni, etc.)

Fiecare piață a unui anumit tip de proprietate se poate subdiviza în piețe mai mici, mai specializate numite subpiețe. Subpiețele pentru proprietăți rezidențiale urbane, suburbane sau rurale pot fi mai departe împărțite (subclasificate) în funcție de preferințele cumpărătorilor: proprietăți ieftine, medii și de lux, după caz.

Piața bunurilor studiate este cea a imobilelor rezidențiale/comerciale, de natura terenurilor (considerate libere, fără construcții), respectiv a apartamentelor cu 2 și 3 camere, amplasate pe teritoriul municipiului Onești.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Proprietatea studiată constă din teren și construcții (apartamente).

1. Terenuri

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Adresa	Suprafata (mp)	Nr.CF. loc.Onesti	nr.CAD
1	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 2	49	66908	66908
2	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 2	60	60939	60939
3	Teren intravilan	str. Emil Rebreanu nr.3	73	63285	63285
4	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 34	80	67541	3006
5	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 25	158	62646	62646
6	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 6	42	65938	65938
7	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 47B	69	67026	67026
8	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 47B	32	60967	60967
9	Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 12	31	67332	67332
10	Teren intravilan	str. Avântului	2.474	60292	60292
11	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 78	642	63111	3907
12	Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 7	7	63688	63688
13	Teren intravilan	str. Tineretului nr. 4	8	66823	66823

14	Teren intravilan	str. Daciei nr. 4	4	63882	63882
15	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 44	50	65256	65256
16	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 64	85	66312	66312
17	Teren intravilan	str. Pajura nr. 6	9	66884	66884
18	Teren intravilan	bd. Mărășești nr. 6	47	66550	66550
19	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 25	15	68346	68346
20	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 23P	24	64973	64973
21	Teren intravilan	str. Sintezei nr. 11	10	67732	67732
22	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 8B	10	61235	61235
23	Teren intravilan	str. Prieteniei nr. 5	185	68386	68386
24	Teren intravilan	Str. Tineretului nr.6	542	64001	64001
25	Teren intravilan	Aleea Primăverii nr.1	300	68027	68027
26	Teren intravilan	str. Poștei nr. 13	151	67913	67913
27	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 25	111	61701	61701
28	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 33	21	64287	64287
29	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 54	50	62185	62185
30	Teren intravilan	str. Perchiului	1.500	62559	62559
31	Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30	60781	60781
32	Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30	60783	60783
33	Teren intravilan	str. Muncii nr. 6	14	66940	66940
34	Teren intravilan	str. Buciumului nr. 6	12	63089	63089
35	Teren intravilan	str. Tineretului nr. 6	11	61458	61458
36	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 35	14	62496	62496
37	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 35	16	61899	61899
38	Teren intravilan	str. Venus-Mercur FN	30	60787	60787
39	Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30	62552	62552
40	Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30	65250	65250
41	Teren intravilan	str. C. D. Ghenea nr. 10	4	63608	63608
42	Teren intravilan	bd. Belvedere nr. 6	4	63565	63565
43	Teren intravilan	str. Avântului nr. 1	15	63515	63515
44	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 2	72	62536	2984
45	Teren intravilan	str. C.D. Ghenea nr. 16	6	64314	64314
46	Teren intravilan	str. Mercur nr. 5	3	63985	63985
47	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 47	69	64136	64136
48	Teren intravilan	str. Libertății nr. 15	4	64022	64022
49	Teren intravilan	str. Mercur nr. 9	15	64328	64328
50	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 2	7	64305	64305
51	Teren extravilan	FN	15.345	69359	69359
52	Teren extravilan	FN	5.000	69358	69358
53	Teren intravilan	bd. Republicii, nr.64	130	69420	69420

2. Apartamente :

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Adresa	Suprafata (mp)	Nr.CF. loc.Onesti	nr.CAD
1	Apartament 2 cam	str.Daciei nr.2,sc.C,ap.1	55,60	60134-C1-U33	60134-C1-U33
2	Apartament 2 cam	str.Daciei nr.2,sc.C,ap.2	55,90	60134-C1-U32	60134-C1-U32

3	Apartament 3 cam	str.Daciei nr.2,sc.C,ap.3	67,80	60134-C1-U31	60134-C1-U31
---	------------------	---------------------------	-------	--------------	--------------

Denumire proprietate:		Apartament 2 camere			
Număr CF ; nr. topo/CAD		CF 60134-C1-U33 Onești; Nr. cad. 60134-C1-U33,			
Adresa		Str. Daciei nr.2, Sc.C, parter, ap. nr.1			
Destinație		rezidențială			
Descriere:					
>regim înaltime	P/P+4				
>finisaje exterioare	-ușa acces din PVC				
>finisaje interioare	- pardoseli din parchet laminat în camere și acoperite cu plăci de gresie ceramică în hol și în grupul sanitar ,mozaic în bucătărie - pereții sunt placați cu faianță la grupurile sanitare, cu lambriu de lemn (h= 1,60m) în camere și pe hol ,zugrăveli simple, lavabile,în rest -ușile și ferestrele sunt din tâmplărie de PVC cu geam termoizolant				
Dotari/utilitati:	en.electrica	apa-canal	gaz metan	încălzire	altele
	X	X	-	-	-
*Caracteristici tehnice:					
Suprafața utilă,Su (mp)		55,60			
Înălțime medie (m)		2,75			
An PIF		<1990			
Stare constatată la inspecție		bună, apreciind că uzurile sunt cele normale,datorate vechimii (vârstei efective) și regimului de exploatare.			

Denumire proprietate:		Apartament 2 camere			
Număr CF ; nr. topo/CAD		CF 60134-C1-U32 Onești; Nr. cad. 60134-C1-U32,			
Adresa		Str. Daciei nr.2, Sc.C, parter, ap. nr.2			
Destinație		rezidențială			
Descriere:					
>regim înaltime		P/P+4			
>finisaje exterioare		-ușa acces din PVC			
>finisaje interioare		- pardoseli din parchet laminat în camere și acoperite cu plăci de gresie ceramică în hol și în grupul sanitar, mozaic în bucătărie - pereții sunt placați cu faianță la grupurile sanitare, cu lambriu de lemn (h= 1,60m) în camere și pe hol ,zugrăveli simple, lavabile,în rest -ușile și ferestrele sunt din tâmplărie de PVC cu geam termoizolant			
Dotari/utilitati:	en.electrica	apa-canal	gaz metan	încălzire	altele
	X	X	X	CT	-
*Caracteristici tehnice:					
Suprafața utilă,Su (mp)		55,90			
Înălțime medie (m)		2,75			
An PIF		<1990			
Stare constatată la inspecție		bună, apreciind că uzurile sunt cele normale,datorate vechimii (vârstei efective) și regimului de exploatare.			

Denumire proprietate:	Apartament 3 camere
Număr CF ; nr. topo/CAD	CF 60134-C1-U31 Onești; Nr. cad. 60134-C1-U31,
Adresa	Str. Daciei nr.2, Sc.C, parter, ap. nr.3
Destinație	rezidențială
Descriere:	

>regim înaltim	P/P+4				
>finisaje exterioare	-ușa acces din PVC				
>finisaje interioare	- pardoseli din parchet laminat în camere și acoperite cu plăci de gresie ceramică în hol și în grupul sanitar și în bucătărie - pereții sunt placați cu faianță la grupurile sanitare, cu lambriu de lemn (h= 1,60m) în camere și pe hol ,zugrăveli simple, lavabile, în rest -ușile și ferestrele sunt din tâmplărie de PVC cu geam termoizolant				
Dotari/utilitati:	en.electrica	apa-canal	gaz metan	încălzire	alte
	X	X	X	CT	-
*Caracteristici tehnice:					
Suprafața utilă, Su (mp)	67,80				
Înălțime medie (m)	2,75				
An PIF	<1990				
Stare constatată la inspecție	bună, apreciind că uzurile sunt cele normale, datorate vechimii (vârstei efective) și regimului de exploatare.				

2.2.1.Descriere juridică

Pentru toate proprietățile studiate, așa cum rezultă din extrasele CF prezentate, dreptul de proprietate este al **MUNICIPIULUI ONEȘTI** ,jud. Bacău.

Proprietățile s-au evaluat în *ipoteza în care sunt negrevate de sarcini*.

Nu ne-a fost prezentat vreun act și nici nu avem cunoștință despre o altă situație litigioasă care să aibă ca obiect al litigiului proprietatea în speță.

2.3.Date despre proprietățile comparabile

Proprietăți imobiliare comparabile sunt identificabile în aria de piață specifică, în oferta agențiilor imobiliare sau a persoanelor fizice și juridice.

Cap.3.ANALIZA DATELOR

3.1..Definirea pieței

Conform definiției, o piață imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor libere sau construite. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

În cazul de față, piața este caracterizată de următorii factori:

-*tipul proprietății*

– proprietate rezidențială de tip teren liber, respectiv apartament de 2 și 3 camere

-*aria pieței :*

- aria pieței imobiliare caracteristice este cea a proprietăților imobiliare similare, oferite spre vânzare sau închiriere, localizată în municipiul Onești

-*baza de clienți:*

- clienții sunt persoanele fizice și juridice care doresc să achiziționeze asemenea proprietăți

-*proprietăți echivalente disponibile*

- în aria de piață specifică, proprietăți similare au fost identificate în oferta agențiilor imobiliare sau la alți proprietari, persoane fizice/juridice

3.2.Cererea

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor/ /cumpărătorilor/investitorilor, astfel încât, analiza cererii se va axa pe identificarea utilizatorilor potențiali, urmărind produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Analiza cererii se face prin prisma următorilor factori:

- *gradul de ocupare*

- proprietatea este estimată a fi ocupată permanent, de către proprietar/chiriaș

- *accesibilitatea*

- amplasamentul proprietății studiate determină un acces facil, fiind situate în zone cu acces la străzi asfaltate, unde sunt și stații ale mijloacelor de transport în comun, ce asigură transportul persoanelor care nu se deplasează cu mijloace auto proprii.

- *atractivitatea proprietății*

- situată în zone urbane, rezidențiale/comerciale, sunt amplasate favorabil pentru orice destinație rezidențială sau economică.

3.3.Oferta competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Analiza ofertei se face ținând seama de următorii factori:

- *cantitatea și calitatea concurenței*

- așa cum am arătat și în capitolul 2.3., există pe piață, în aria de piață specifică, proprietăți similare suficiente oferite spre vânzare, prezente în oferta agențiilor imobiliare, fapt ce determină o oarecare concurență în condițiile apariției unor cumpărători, în legătură cu mărimea construcției, cu nivelul amenajărilor și starea finisajelor, cu accesul, și nu în cele din urmă, cu cuantumul prețului solicitat.

- *condiții economice*

- din punct de vedere economic, această perioadă este caracterizată de un moment de ponderare în decizia investițională datorită contextului economic național și mondial, atât pentru dezvoltatorii imobiliari, cât și pentru potențialii cumpărători/chiriași, persoane fizice sau juridice

- *disponibilitatea finanțării*

- deși piața bancară în România resimte impactul aprecierii monedei euro în dauna monedei naționale, fapt ce a determinat scumpirea atât a costului finanțării, dar și a diverselor categorii de produse și servicii, dobânzile actuale la credite pentru investiții se situează între 6% și 10-12%, aceasta în funcție pe de o parte de monedă și instituție bancară, iar pe de altă parte funcție de bonitatea și istoricul societății comerciale, client al băncii.

3.4..Echilibrul pietei

Economia României și piața imobiliară intră în 2025 cu perspective pozitive pe termen lung, dar și cu provocări semnificative pentru anul care a început, anticipează consultanții Colliers în raportul „Top 10 previziuni pentru piața imobiliară din România în 2025”. Optimismul legat de potențialul de creștere economică pe termen lung este susținut de factori precum investițiile în infrastructură, aderarea la Schengen, ecartul favorabil între productivitate și costuri pe piața muncii, precum și de indiciile care sugerează că o parte a românilor plecați în străinătate încep să revină înapoi în țară. Cu toate acestea, riscurile rămân ridicate, având în vedere creșterea economică modestă, deficitul bugetar foarte mare, instabilitatea politică și contextul global dominat de incertitudini geopolitice și economice.

Conform estimărilor preliminare, peste 200.000 de metri pătrați de spații moderne de retail sunt programate pentru livrare în acest an, o creștere semnificativă față de cei aproximativ 160.000 de metri pătrați finalizați în 2024, potrivit cifrelor preliminare. În perspectivă, consultanții Colliers anticipează o intensificare a proiectelor de anvergură, iar 2027-2028 ar putea aduce livrări semnificative, inclusiv câteva malluri de mari dimensiuni. Cele mai importante investiții au în prim-plan jucători precum NEPI Rockcastle și joint venture-ul Prime Kapital/MAS REI, cărora i s-a alăturat compania britanică M Core, după achiziția portofoliului Mitiska la sfârșitul anului 2023. În paralel, dezvoltatorii mai mici, precum și investitorii locali sunt și ei foarte activi și vizează orașele de dimensiuni reduse, unde răspund cererii neacoperite prin proiecte precum parcuri de retail și strip malluri, sprijinind astfel expansiunea rețelei de spații comerciale moderne la nivel național. (<https://www.smark.ro/articol/70762/top-10-previziuni-pentru-piata-imobiliara-din-romania-in-2025>)

În anul 2025 este de așteptat ca prețurile chiriilor să continue să crească. Totuși, creșterea va fi mai lentă comparativ cu prețurile de vânzare ale apartamentelor. Același trend de scumpire a chiriilor a fost

înregistrat și în anul 2024, când au crescut cu 4%. Astfel, media chiriilor lunare la nivel național s-a situat la un preț de 470 euro/lună.

Se observă totuși că oferta pe piața închirierilor a scăzut cu 24% față de anul 2023. Acest lucru pune presiune pe creșterea prețurilor. Însă prețurile vor varia în funcție de cartierele în care se află locuințele respective.

Prețurile pentru vânzările de apartamente ar putea să continue și ele să crească în perioada următoare. Aceeași creștere a fost înregistrată și în anul 2024. Astfel, în luna decembrie 2024 s-a înregistrat o creștere de 13% comparativ cu luna decembrie 2023.

Totuși, este important de menționat faptul că s-a observat o creștere mai mare pe piața secundară, adică cea a locuințelor din imobile vechi sau utilizate anterior, față de locuințele de pe piața primară, adică a locuințelor noi, direct de la dezvoltatori imobiliari. (<https://skia.one.ro/ro/blog/piata-imobiliara-romania-2025/>)

În urma analizei făcute asupra cererii și ofertei imobiliare pentru aria specifică, se desprinde concluzia că avem o piață a cumpărătorilor, datorită cererii mai mici comparată cu oferta, situație în care piața este determinată de prețurile plătite de cumpărători ce negociază în avantajul lor, piață cu o dinamică relativ ponderată la momentul actual de contextul economico-social intern și internațional.

3.5. Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber

Așa cum este definită în „Standardele de Evaluare a Bunurilor”, CMBU este *"utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare"*.

Proprietatea studiată este situată în intravilanul municipiului Onești unde, conform cu PUG /PUZ și ținând seama de zonarea făcută, se desprinde clar concluzia că CMBU a terenului este cea de teren construit.

Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

În cazul în speță, ținând seama de zonarea făcută conform P.U.G., precum și din analiza vecinătăților, putem afirma că cea care întrunește condițiile CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu rezidențial pentru apartamente, respectiv rezidențial-comercial, pentru terenuri.

Cap.4 APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

4.1. Abordarea prin piață

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;

- interviuri.

Premiza majoră constă în aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Detaliile de calcul și metodologia este prezentată detaliat în *Anexa nr.2*.

4.2.Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Având în vedere scopul raportului, precum și faptul că apartamentele studiate nu sunt amenajate pentru a putea fi închiriate, această abordare nu se va aplica.

4.3.Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:

- metoda comparațiilor unitare,
- metoda costurilor segregate
- metoda devizelor

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

- recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

- recuperabilă;
- nerecuperabilă;

c) deprecierea externă (economică)

Având în vedere scopul raportului, precum și faptul că pentru celelalte abordări exista suficiente date de piață, această abordare nu se va aplica.

4.4.Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Cea mai utilizată metodă și cea mai adecvată este comparația directă, celelalte fiind metode alternative ce se recomandă a se utiliza când nu sunt suficiente date despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Detaliile de calcul și metodologia este prezentată detaliat în *Anexa nr.1*.

Cap.5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma analizei făcută asupra rezultatelor obținute prin cele două metode, asupra preciziei și cantității de informație acumulată din piață, opinia evaluatorului este că rezultatul adecvat este cel obținut prin *abordarea prin piață*, și este prezentat la pag.2, în cadrul Sintezei evaluării.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE(TEREN)

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind proprietăți similare.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre proprietăți, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Terenul este evaluat în ipoteza în care este teren liber (fără construcții).

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Proprietățile comparabile selectate sunt amplasate în aceeași zonă de piață specifică și sunt descrise mai jos. Deoarece nu s-au identificat proprietăți comparabile pentru terenurile cu suprafața < 20 mp, valoarea acestora a fost estimată folosind valoarea unitară pentru terenuri din aceeași arie de piață, ce au fost evaluate comparativ cu proprietăți similare, valoare unitară care, după caz, a fost ajustată totuși pentru suprafață.

Analiza proprietății subiect cu proprietățile selectate este prezentată în următorul tabel:

Teren intravilan	str. Cașinului nr. 2	49 mp	CF 66908	CAD 66908
------------------	----------------------	-------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	49	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-3%	7%

Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-1,80	2,21
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	58,20	33,71
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	49	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,91	3,37
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,02
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,70	7,56	2,91	5,39
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	61,11	39,10
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	61,11	39,10
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	4,71	7,60
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	8%	23%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA	2.141 €, echivalent 10.897 lei				

Explicatia ajustărilor:

Marja de negociere:

Din discuțiile telefonice purtate cu vânzatori, cu agenți imobiliari, s-a stabilit valoarea nominală pe care proprietarul este dispus să o negocieze, valoare exprimată apoi procentual, din prețul de ofertă.

Drepturi de proprietate transmise:

Prețul tranzacției se bazează pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea studiată este în proprietatea deplină a proprietarului și este considerată liberă de sarcini. Datorită faptului că proprietățile comparabile au dreptul de proprietate neafectat de sarcini, ajustarea este nulă.

Condiții de finanțare:

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei similare datorită surselor de finanțare: surse proprii sau surse atrase prin împrumuturi (credite bancare, leasing, etc.). În situația studiată proprietățile au aceleași surse de finanțare (surse proprii), motiv pentru care nu se aplică nici o ajustare.

Condiții de vânzare:

Se referă la motivațiile vânzătorului și/sau ale cumpărătorului de a tranzacționa dreptul de proprietate . Toate comparabilele au aceleași condiții de vânzare/închiriere,independent,la piață,nefiind necesară vreo ajustare.

Condiții de piață:

Din discuțiile telefonice purtate cu vânzătorii,cu agenții imobiliari legate despre actualitatea și realitatea datelor din ofertele acestora s-a desprins concluzia că toate acestea sunt valabile la data evaluării,motiv pentru care nu s-a aplicat nici o ajustare.

Localizare:

Ajustarea pentru localizare a fost făcută la prețul validat de piață pentru aria specifică față de proprietatea subiect ,valoare exprimată apoi procentual,din prețul de ofertă.

Acces la proprietate:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat cu procente reprezentând prețul validat de piață pentru aria specifică, față de proprietatea subiect.

Destinația terenului:

Atât terenul subiect,cât și terenurile comparabile au aceeași utilizare, respectiv intravilan pentru construcții industriale/rezidențiale, motiv pentru care ajustările sunt nule.

Utilități:

Diferențele de echipare cu utilități dintre terenul subiect și terenurile comparabile au fost ajustate la prețul unitar obținut de la personalul firmelor ce execută racordări și lucrări de conectare la rețelele de utilități, exprimat procentual.

Suprafața terenului:

Ajustările pentru diferențele între suprafața terenului studiat și cele ale terenurilor comparabile au fost făcute la prețul validat de piață pentru aria specifică față de proprietatea subiect ,valoare exprimată apoi procentual, din prețul de ofertă.

Topografie/relief:

Atât terenul subiect,cât și terenurile comparabile au aceeași topografie,respectiv sunt terenuri plane,motiv pentru care ajustările sunt nule.

Forma/deschidere:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat cu procente reprezentând prețul validat de piață pentru aria specifică, față de proprietatea subiect,fiind ajustate negativ comparabilele în situația în care terenul subiect nu are deschidere la un drum de acces,sau forma este neregulată.

Altel elemente:

Proprietățile comparabile nu prezintă elemente distinctive diferite altele decât cele amintite mai sus.

Valoarea de piață estimată a fost selectată ca fiind cea a comparabilei cu corecțiile brute totale cele mai mici ,respectiv cu numărul cel mai mic de ajustări aplicate.

COMPARABILE UTILIZATE

TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

Onești, Județul Bacău- Vezi Hartă
259.900 €

40.12 € / mp



Sup. teren: **6.478 mp**

Tip: **Construcții**

Descriere teren

De vânzare – Teren intravilan cu potențial ridicat de dezvoltare! Suprafață totală: 6.478 mp, compus din 2 loturi, dintre care 3.028 mp teren intravilan pentru construcții. ? Locație: Beneficiază de deschidere generoasă de 20,65 ml la bulevard, oferind vizibilitate excelentă și acces facil. Posibilități de dezvoltare: Proiecte comerciale: centre comerciale, showroom-uri, spații de birouri Depozite și sedii pentru curierat Proiecte rezidențiale: blocuri, ansambluri locative, vile moderne

Detalii teren

ID anunț: XE0S1304BA actualizat în: 29 Septembrie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **20.65 m**

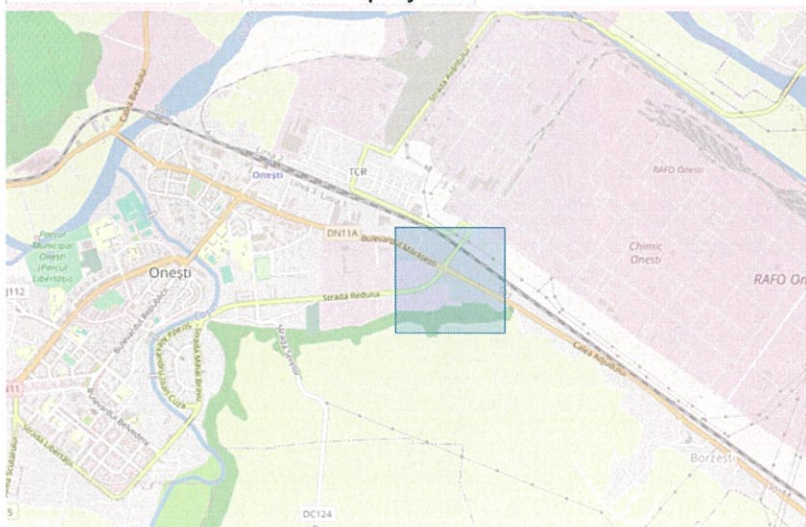
Nr. fronturi stradale: **1**

Utilități **Electricitate Apă Gaz Canalizare**

Destinație **Rezidențial**

Amenajare străzi **Asfaltate**

Alte caracteristici **Teren împrejmuit**



Iacob Maria Magdalena Broker Imobiliar

0740069469

(<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-onesti-central-6478mp-269703213>)

Teren de vanzare in Onesti_OMV Petrom SA

Onești, Județul Bacău- Vezi Hartă

153.900 €

46.43 € / mp



Sup. teren:

3.315 mp

Tip: **Construcții**

Descriere teren

OMV Petrom SA vinde teren intravilan, categoria curti-construcții, suprafața de 3.315 mp, situat în Onesti, Calea Adjudului (fosta Marasesti) nr. 155, jud. Bacau. Intabulare, cadastru, certificat de urbanism, acte de proprietate disponibile la cerere. Pentru detalii privind vanzarea, va rugam sa ne contactati. Multumim, OMV Petrom SA

Detalii teren

ID anunț: XALJ0303DActualizat în: 07 August 2025

Clasificare teren:**Intravilan**

Front stradal:**109 m**

Nr. fronturi stradale:**1**

P.O.T.:**35%**

C.U.T.:**0.7**

Sursa coef. urbanistici:**Certificat Urbanism**

Utilități

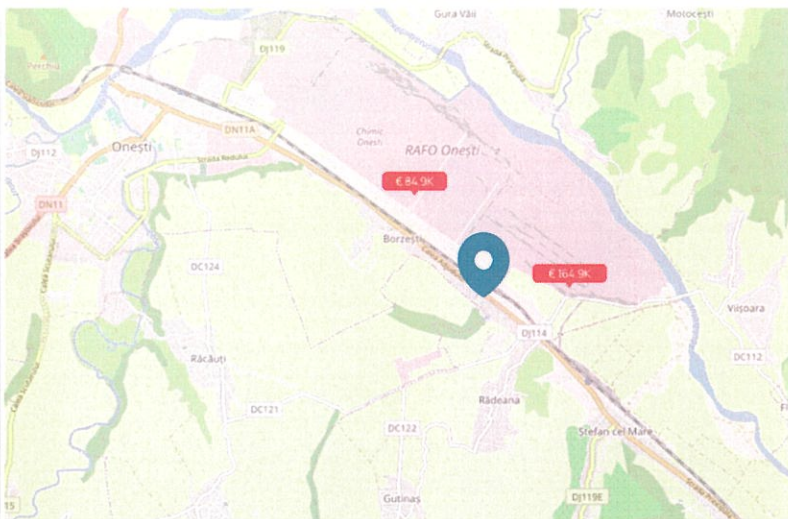
Destinație RezidențialComercial

Utilități Utilități în zonă

Amenajare străzi Asfaltate

Alte caracteristici La șoseaAcces autoOportunitate de investiție

Alte detalii despre preț: Pretul include TVA 21%. Pentru detalii va rugam sa ne contactati.



Administrator

0372160927

(<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-onesti-sud-est-3315mp-268662670>)

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

Onești, Județul Bacău- Vezi Hartă

399.900 €

56.90 € / mp



Sup. teren: **7.028 mp**

Tip: **Construcții**

Descriere teren

OPORTUNITATE UNICĂ! ? Teren intravilan în Onești – Locație premium pentru afacerea ta! ? Imperial Center Agency îți prezintă un teren excepțional, situat strategic în Onești, Calea Rediului, chiar lângă DEDEMAN, pensiuni, depozite, spălătorii auto și multe alte afaceri în plină expansiune! ? Caracteristici cheie: ☒ Suprafață generoasă: 7.028 mp ☒ Deschidere stradală: 24 ml – vizibilitate excelentă! ☒ Toate utilitățile pe teren: gaz, apă, canalizare, curent 220/380V ☒

Detalii teren

ID anunț: XEOS1301I Actualizat în: 14 Martie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **24 m**

Nr. fronturi stradale: **1**

Utilități

Amenajare străzi Asfaltate

- ✓ Suprafață generoasă: 7.028 mp
- ✓ Deschidere stradală: 24 ml – vizibilitate excelentă!
- ✓ Toate utilitățile pe teren: gaz, apă, canalizare, curent 220/380V



Iacob Maria Magdalena Broker Imobiliar
0740069469

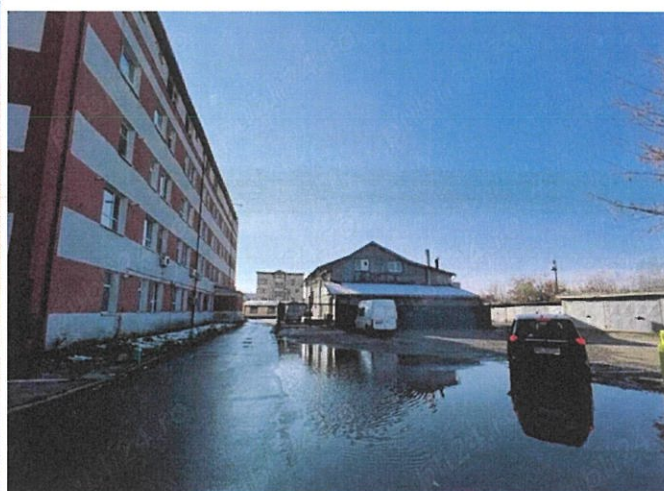
(<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-onesti-central-7028mp-1-47149948>)

Teren in Onesti 314 mp zona centrala

25 000 EUR negociabil

Bacau, Onesti Vezi pe hartă

Valabil din 10/5/2025 9:00:24 PM



Descriere

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

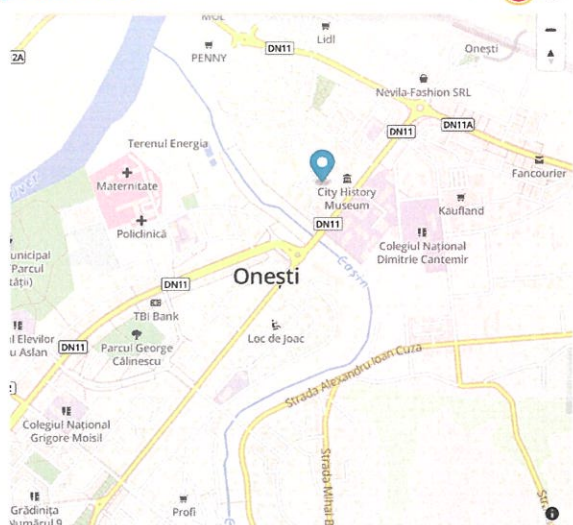
ID anunț: 1759085323

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 44

Livia

0722801119



Vezi toate anunțurile

0722801119

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

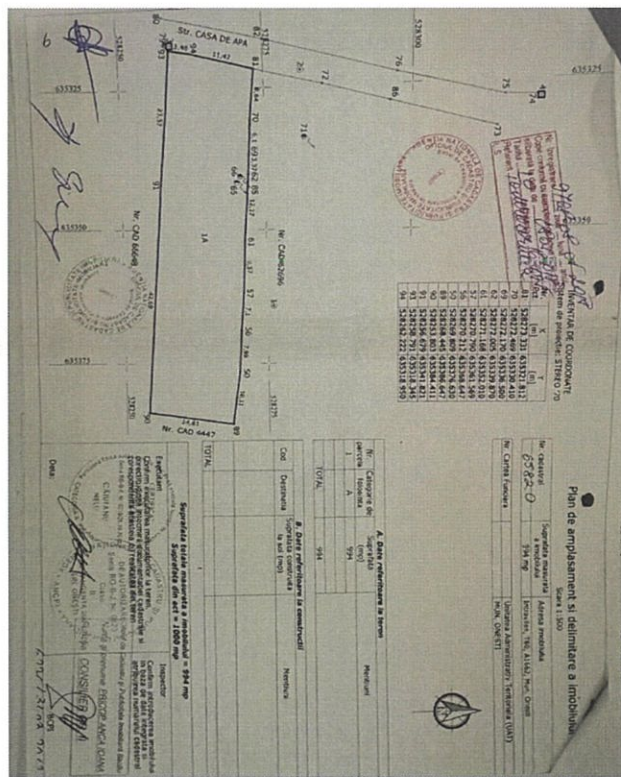


(https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-onesti-314-mp-zona-centrala/05g94738g3e470521f58ifg1d3ih7g6f.html?_gl=1*1xt3lz1*_up*MQ..*_gs*MQ..*_ga*MTIzMjI5MDQwMC4xNzU5OTA5NTE3*_ga_RBv9YWH7LB*_czE3NTk5MjI0MzMkbzlkZzEkdDE3NTk5MjI3NDEkajYwJGwwJGgxNTUyMzU2Mzc4&gclid=Cj0KCQjwI5jHBhDHARIsAB0YqjwIgrU1-nIEinZA99TweOsZj7dsTrfGg3FO3He6Wzan4MRaKhSW7RwaAgXpEALw_wcB)

Postat 11 septembrie 2025

Vand teren cu priveriste superba, onesti, 1000mp

35 000 €



Persoana fizica
Suprafata utila: 1 000 m²
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren cu priveliste panoramica asupra orasului Onesti, 1000mp , str Casa de Apa, la cateva minute de centrul orasului, €35 mp

Ideal pt a-ti construi casa ta de vis

ID: 277562767Vizualizări: 3109

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

sorin.rosu14

004 074 3111587



(<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-priveliste-superba-onesti-1000mp-IDiMCKP.html>)

NOTA: Toate proprietățile comparabile au fost verificate și completate telefonic ,ocazie cu care s-a confirmat veridicitatea informațiilor conținute în oferte.

Teren intravilan	str. Cașinului nr. 2	60,00 mp	CF 60939	CAD 60939
------------------	----------------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	60	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-10%	7%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-6,00	2,21
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	54,00	33,71
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	60	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,70	3,37
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,02
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,70	7,56	2,70	5,39
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	56,70	39,10
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	56,70	39,10
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	8,70	7,60
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	16%	23%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA		2.622 €, echivalent 13.343 lei			

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Emil Rebreanu nr.3	73,00 mp	CF 63285	CAD 63285
------------------	-------------------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	73	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-10%	10%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-6,00	3,15
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	54,00	34,65
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	73	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,70	3,47
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,08
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00

Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,70	7,56	2,70	5,54
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	18%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	56,70	40,19
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	56,70	40,19
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	8,70	8,69
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	16%	25%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA	3.190 €, echivalent 16.234 lei				

Explicația corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii nr. 34	80,00 mp	CF 67541	Topo 3006
------------------	-----------------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	80	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie

Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-5%	8%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-3,00	2,52
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	57,00	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	80	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,85	3,40
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,70	7,56	2,85	5,44
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	59,85	39,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	59,85	39,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	5,85	7,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	10%	23%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA		3.496 €, echivalent 17.791 lei			

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Oituz nr. 25	158,00	CF 62646	CAD 62646
------------------	------------------	--------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	158	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%

Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	central	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		defav.	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		2%	8%	-3%	10%
Ajustare(euro/mp)		0,76	3,20	-1,80	3,15
Pret ajustat(euro/mp)		38,76	43,20	58,20	34,65
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	158	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		10%	8%	2%	5%
Ajustare(euro)		3,88	3,46	1,16	1,73
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,30	0,00	2,08
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		3,88	4,75	1,16	3,81
Ajustare totală netă procentuala(%)		10%	12%	2%	12%
Pret ajustat(euro/mp)		42,64	47,95	59,36	38,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		42,64	47,95	59,36	38,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		4,64	7,95	2,96	6,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		12%	18%	5%	20%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		59,36			
VALOARE DE PIATA		9.380 €, echivalent 47.732 lei			

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii nr. 6	42,00	CF 65938	CAD 65938
------------------	----------------------	-------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	42	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-3%	8%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-1,80	2,52
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	58,20	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	42	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,91	3,40

Destinație/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,70	7,56	2,91	5,44
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	61,11	39,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	61,11	39,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	4,71	7,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	8%	23%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA	1.835 €, echivalent 9.340 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii nr. 47B	69,00 mp	CF 67026	CAD 67026
------------------	------------------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	69	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00

Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-10%	8%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-6,00	2,52
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	54,00	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	69	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,70	3,40
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,70	7,56	2,70	5,44
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	56,70	39,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	56,70	39,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	8,70	7,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	16%	23%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA	3.015 €, echivalent 15.345 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii nr. 47B	32,00 mp	CF 60967	CAD 60967
------------------	------------------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	32	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-3%	8%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-1,80	2,52
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	58,20	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	32	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,91	3,40
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00

Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,70	7,56	2,91	5,44
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	61,11	39,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	61,11	39,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	4,71	7,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	8%	23%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA	1.398 €, echivalent 7.116 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 12	31,00 mp	CF 67332	CAD 67332
------------------	--------------------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	31	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50

Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		fav	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		-1%	5%	-10%	8%
Ajustare(euro/mp)		-0,38	2,00	-6,00	2,52
Pret ajustat(euro/mp)		37,62	42,00	54,00	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	31	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	13%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,64	5,46	2,70	3,40
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,64	6,72	2,70	5,44
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	17%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		43,26	48,72	56,70	39,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,26	48,72	56,70	39,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		6,02	8,72	8,70	7,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		16%	21%	16%	23%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,26			
VALOARE DE PIATA	1.341 €, echivalent 6.825 lei				

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Avântului	2.474,00 mp	CF 60292	CAD 60292
------------------	----------------	-------------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D

Suprafata (mp)	2.474	3.028	3.315	7.028	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	56,90	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	6,90	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	12%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	semicentral	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	similar	defav.
Ajustare(%)		0%	3%	0%	5%
Ajustare(euro/mp)		0,00	1,20	0,00	1,58
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	41,20	50,00	33,08
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	2.474	3.028	3.315	7.028	1.000
Ajustare(%)		0%	3%	5%	-3%
Ajustare(euro)		0,00	1,24	2,50	-0,99
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate+380	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	-2%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,24	-1,00	1,98
Forma/deschidere(m)	regulata/11	similar/20	similar/109	similar/24	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absolută(euro/mp)		0,00	2,47	1,50	0,99
Ajustare totală netă procentuala(%)		0%	6%	3%	3%
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	43,67	51,50	34,07
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	43,67	51,50	34,07
Ajustare totală brută absolută(euro/mp)		0,00	3,67	3,50	4,55
Ajustare totală brută procentuala(%)		0%	9%	7%	14%
Numar ajustari		0	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala brută					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		38,00			
VALOARE DE PIATA		94.012 €, echivalent 478.427 lei			

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii nr. 78	642,00 mp	CF 63111	Topo 3907
------------------	-----------------------	-----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	642	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-10%	8%

Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-6,00	2,52
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	54,00	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	642	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		10%	8%	-2%	3%
Ajustare(euro)		3,80	3,36	-1,08	1,02
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		3,80	4,62	-1,08	3,06
Ajustare totală netă procentuala(%)		10%	12%	-2%	10%
Pret ajustat(euro/mp)		41,80	46,62	52,92	37,08
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		41,80	46,62	52,92	37,08
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		3,80	6,62	7,08	5,58
Ajustare totală brută procentuala(%)		10%	16%	13%	16%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		41,80			
VALOARE DE PIATA	26.836 €, echivalent 136.566 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii nr. 44	50,00 mp	CF 65256	CAD 65256
------------------	-----------------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	50	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin

Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vânzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de piață	data evaluării	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietății					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-5%	8%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-3,00	2,52
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	57,00	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafața teren(mp)	50	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,85	3,40
Destinație/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilități	toate	toate	la teren	toate	în zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulată	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absolută(euro/mp)		5,70	7,56	2,85	5,44
Ajustare totală netă procentuală(%)		15%	19%	5%	17%
Preț ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	59,85	39,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	59,85	39,46

Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	5,85	7,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	10%	23%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA	2.185 €, echivalent 11.119 lei				

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii nr. 64	85,00 mp	CF 66312	CAD 66312
------------------	-----------------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	85	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-5%	7%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-3,00	2,21
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	57,00	33,71
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	85	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,85	3,37
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,02
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,70	7,56	2,85	5,39
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	59,85	39,10
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	59,85	39,10
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	5,85	7,60
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	10%	23%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA	3.715 €, echivalent 18.903 lei				

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Mărășești nr. 6	47,00	CF 66550	CAD 66550
------------------	---------------------	-------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	47	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.

Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	periferie	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		fav	similar	fav	similar
Ajustare(%)		-5%	-3%	-8%	0%
Ajustare(euro/mp)		-1,90	-1,20	-4,80	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		36,10	38,80	55,20	31,50
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	47	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,42	5,82	2,76	3,15
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,16	0,00	1,89
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,42	6,98	2,76	5,04
Ajustare totală netă procentuala(%)		14%	17%	5%	16%
Pret ajustat(euro/mp)		41,52	45,78	57,96	36,54
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		41,52	45,78	57,96	36,54
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		7,32	8,18	7,56	5,04
Ajustare totală brută procentuala(%)		20%	21%	14%	16%
Numar ajustari		2	3	2	2
pentru comparabila D s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		36,54			
VALOARE DE PIATA	1.717 €, echivalent 8.740 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Prieteniei nr. 5	185,00 mp	CF 68386	CAD 68386
------------------	-----------------------	-----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	185	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-10%	8%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-6,00	2,52
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	54,00	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	185	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		12%	10%	3%	6%
Ajustare(euro)		4,56	4,20	1,62	2,04
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona

Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		4,56	5,46	1,62	4,08
Ajustare totală netă procentuala(%)		12%	14%	3%	13%
Pret ajustat(euro/mp)		42,56	47,46	55,62	38,10
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		42,56	47,46	55,62	38,10
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		4,56	7,46	7,62	6,60
Ajustare totală brută procentuala(%)		12%	18%	14%	19%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		42,56			
VALOARE DE PIATA		7.874 €, echivalent 40.069 lei			

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	Str. Tineretului nr.6	542,00 mp	CF 64001	CAD 64001
------------------	-----------------------	-----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	542	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar

Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	central	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		defav.	defav.	similar	defav.
Ajustare(%)		10%	15%	0%	15%
Ajustare(euro/mp)		3,80	6,00	0,00	4,73
Pret ajustat(euro/mp)		41,80	46,00	60,00	36,23
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	542	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		8%	8%	-2%	3%
Ajustare(euro)		3,34	3,68	-1,20	1,09
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,38	0,00	2,17
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		3,34	5,06	-1,20	3,26
Ajustare totală netă procentuala(%)		9%	13%	-2%	10%
Pret ajustat(euro/mp)		45,14	51,06	58,80	39,49
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		45,14	51,06	58,80	39,49
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		7,14	11,06	1,20	7,99
Ajustare totală brută procentuala(%)		17%	24%	2%	22%
Numar ajustari		2	3	1	3
pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		58,80			
VALOARE DE PIATA	31.870 €, echivalent 162.184 lei				

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	Aleea Primăverii nr.1	300,00 mp	CF 68027	CAD 68027
------------------	-----------------------	-----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	300	3.028	3.315	314	1.000

Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-10%	8%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-6,00	2,52
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	54,00	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	300	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		10%	8%	0%	3%
Ajustare(euro)		3,80	3,36	0,00	1,02
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00

Ajustare totală netă absolută(euro/mp)		3,80	4,62	0,00	3,06
Ajustare totală netă procentuală(%)		10%	12%	0%	10%
Pret ajustat(euro/mp)		41,80	46,62	54,00	37,08
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		41,80	46,62	54,00	37,08
Ajustare totală brută absolută(euro/mp)		3,80	6,62	6,00	5,58
Ajustare totală brută procentuală(%)		10%	16%	11%	16%
Numar ajustari		1	3	1	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala brută					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		41,80			
VALOARE DE PIATA		12.540 €, echivalent 63.816 lei			

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Poștei nr. 13	151,00 mp	CF 67913	CAD 67913
------------------	--------------------	-----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	151	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		defav	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		4%	8%	-10%	10%
Ajustare(euro/mp)		1,52	3,20	-6,00	3,15

Pret ajustat(euro/mp)		39,52	43,20	54,00	34,65
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	151	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		10%	8%	1%	5%
Ajustare(euro)		3,95	3,46	0,54	1,73
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,30	0,00	2,08
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		3,95	4,75	0,54	3,81
Ajustare totală netă procentuala(%)		10%	12%	1%	12%
Pret ajustat(euro/mp)		43,47	47,95	54,54	38,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,47	47,95	54,54	38,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,47	7,95	6,54	6,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		14%	18%	12%	20%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,47			
VALOARE DE PIATA	6.564 €, echivalent 33.406 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Oituz nr. 25	111,00 mp	CF 61701	CAD 61701
------------------	------------------	-----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	111	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	central	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		defav.	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		2%	8%	-3%	10%
Ajustare(euro/mp)		0,76	3,20	-1,80	3,15
Pret ajustat(euro/mp)		38,76	43,20	58,20	34,65
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	111	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		10%	8%	2%	5%
Ajustare(euro)		3,88	3,46	1,16	1,73
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,30	0,00	2,08
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		3,88	4,75	1,16	3,81
Ajustare totală netă procentuala(%)		10%	12%	2%	12%
Pret ajustat(euro/mp)		42,64	47,95	59,36	38,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		42,64	47,95	59,36	38,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		4,64	7,95	2,96	6,96

Ajustare totală brută procentuala(%)		12%	18%	5%	20%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		59,36			
VALOARE DE PIATA		6.589 €, ECHIVALENT 33.533 lei			

Explicația corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Tren intravilan	bd. Republicii nr. 54	50,00 mp	CF 62185	CAD 62185
-----------------	-----------------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	50	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		fav	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		-2%	5%	-8%	8%
Ajustare(euro/mp)		-0,76	2,00	-4,80	2,52
Pret ajustat(euro/mp)		37,24	42,00	55,20	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	50	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,59	6,30	2,76	3,40
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00

Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,59	7,56	2,76	5,44
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		42,83	49,56	57,96	39,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		42,83	49,56	57,96	39,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		6,35	9,56	7,56	7,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		17%	23%	14%	23%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		42,83			
VALOARE DE PIATA	2.141 €, echivalent 10.897 lei				

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Perchiului	1.500,00 mp	CF 62559	CAD 62559
------------------	-----------------	-------------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	1.500	3.028	3.315	7.028	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	56,90	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	6,90	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	12%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	central	semicentral	periferie	semicentral	periferie
Comparativ cu subiectul		defav.	defav.	defav.	defav.
Ajustare(%)		5%	8%	5%	10%
Ajustare(euro/mp)		1,90	3,20	2,50	3,15
Pret ajustat(euro/mp)		39,90	43,20	52,50	34,65
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	1.500	3.028	3.315	7.028	1.000
Ajustare(%)		5%	5%	8%	-2%
Ajustare(euro)		2,00	2,16	4,20	-0,69
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate+380	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	-2%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,30	-1,05	2,08
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/24	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		2,00	3,46	3,15	1,39
Ajustare totală netă procentuala(%)		5%	9%	6%	4%
Pret ajustat(euro/mp)		41,90	46,66	55,65	36,04
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		41,90	46,66	55,65	36,04
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		3,90	6,66	7,75	5,92
Ajustare totală brută procentuala(%)		10%	15%	15%	17%
Numar ajustari		2	3	3	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		41,90			
VALOARE DE PIATA	62.843 €, echivalent 319.805 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30,00 mp	CF 60781	CAD 60781
Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30,00 mp	CF 60783	CAD 60783
Teren intravilan	str. Venus-Mercur FN	30,00 mp	CF 60787	CAD 60787
Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30,00 mp	CF 62552	CAD 62552
Teren intravilan	str. Venus-Mercur	30,00 mp	CF 65250	CAD 65250

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	30	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	8%	-3%	10%
Ajustare(euro/mp)		0,00	3,20	-1,80	3,15
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	43,20	58,20	34,65
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	30	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	12%
Ajustare(euro)		5,70	6,48	2,91	4,16
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar

Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,30	0,00	2,08
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,70	7,78	2,91	6,24
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	20%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	50,98	61,11	40,89
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	50,98	61,11	40,89
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	10,98	4,71	9,39
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	25%	8%	27%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA		1.311 €, echivalent 6.672 lei			

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Oituz nr. 2	72,00 mp	CF 62536	Topo 2984
------------------	-----------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	72	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		defav.	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		2%	8%	-5%	10%
Ajustare(euro/mp)		0,76	3,20	-3,00	3,15
Pret ajustat(euro/mp)		38,76	43,20	57,00	34,65
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	72	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		10%	8%	3%	5%
Ajustare(euro)		3,88	3,46	1,71	1,73
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,30	0,00	2,08
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		3,88	4,75	1,71	3,81
Ajustare totală netă procentuala(%)		10%	12%	3%	12%
Pret ajustat(euro/mp)		42,64	47,95	58,71	38,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		42,64	47,95	58,71	38,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		4,64	7,95	4,71	6,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		12%	18%	8%	20%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		42,64			
VALOARE DE PIATA	3.070 €, echivalent 15.622 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii nr. 47	69,00 mp	CF 64136	CAD 64136
------------------	-----------------------	----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	69	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.
Ajustare(%)		0%	5%	-10%	8%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-6,00	2,52
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	54,00	34,02
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	69	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,70	3,40
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,04
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu

Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absolută(euro/mp)		5,70	7,56	2,70	5,44
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	56,70	39,46
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	56,70	39,46
Ajustare totală brută absolută(euro/mp)		5,70	9,56	8,70	7,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	16%	23%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala brută					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA		3.015 €, echivalent 15.345 lei			

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii, nr.64	130,00 mp	69420	69420
------------------	-----------------------	-----------	-------	-------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	130	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		2,12	6,43	19,62	3,50
Marja de negociere(%)		5%	14%	25%	10%
Pret vanzare(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	60,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	semicentral	periferie	central	periferie
Comparativ cu subiectul		similar	defav.	fav	defav.

Ajustare(%)		0%	5%	-5%	7%
Ajustare(euro/mp)		0,00	2,00	-3,00	2,21
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	42,00	57,00	33,71
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	130	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,70	6,30	2,85	3,37
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	toate	la teren	toate	in zona
Ajustare(%)		0%	3%	0%	6%
Ajustare(euro)		0,00	1,26	0,00	2,02
Forma/deschidere(m)	regulata	similar/20	similar/109	similar/6	similar/11,5
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		5,70	7,56	2,85	5,39
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	19%	5%	17%
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	59,85	39,10
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		43,70	49,56	59,85	39,10
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	5,85	7,60
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	10%	23%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA	5.681 €, echivalent 28.911 lei				

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren extravilan	FN	15.345,00 mp	CF 69359	CAD 69359
------------------	----	--------------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	15.345	34.100	4.800	1.939	4.000
Preț oferta(euro/mp)		5,00	5,00	6,00	8,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		1,00	0,50	1,00	2,00
Marja de negociere(%)		20%	10%	17%	25%
Pret vanzare(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00

Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	periferic	periferic	periferic	periferic	periferic
Comparativ cu subiectul		similar	fav	fav	fav
Ajustare(%)		0%	-5%	-5%	-10%
Ajustare(euro/mp)		0,00	-0,23	-0,25	-0,60
Pret ajustat(euro/mp)		4,00	4,28	4,75	5,40
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	15.345	34.100	4.800	1.939	4.000
Ajustare(%)		5%	-10%	-12%	-10%
Ajustare(euro)		0,20	-0,43	-0,57	-0,54
Destinatie/utilizare	extravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	fara	fara	dr.pietruit	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	-5%	-5%	-5%
Ajustare(euro)		0,00	-0,21	-0,24	-0,27
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Forma/deschidere(m)	poligonal	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare(euro)		-0,80	-0,86	-0,95	-1,08
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		-0,60	-1,50	-1,76	-1,89
Ajustare totală netă procentuala(%)		-15%	-33%	-35%	-32%
Pret ajustat(euro/mp)		3,40	2,78	2,99	3,51
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00

Pret ajustat(euro/mp)		3,40	2,78	2,99	3,51
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		1,00	1,72	2,01	2,49
Ajustare totală brută procentuala(%)		25%	40%	42%	46%
Numar ajustari		2	4	4	4
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		3,00			
VALOARE DE PIATA		46.035 €, echivalent 234.272 lei			

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate

TEREN DE VANZARE PTR.BUSINESS 34100 Mp ONEȘTI

170 500 €

5 €/m²



Suprafață utilă: 34 100 m²

Dimensiuni: deschidere 130 m m

Tip acces: nepavat

Tip vânzător: agenție

Descriere

Teren platou, pretabil pentru panouri fotovoltaice

1500 M pana la drumul principal pe un drum secundar.

Posibilitate racordare utilitati in apropierea terenului

Teren cu potential de investitii intr-o zona in dezvoltare, se vinde si partial incepand de la 3 ha .

Caracteristicile generale atât ale acestui teren pentru investitii cât și ale locului sunt prezentate și mai jos în anunț.

ID: 7492106. ID intern: 106

Iacob Maria Magdalena

Imperial Center Agency

0740 069 469

Pret Vanzare: **5 EUR**

ID Oferta: **1411**



DESCRIERE TEREN

- **Tip Proprietate:** Terenuri
- **Tip Operatiune:** de vanzare
- **Tip Teren:** Extravilan
- **Deschidere:** 80
- **Numar Fronturi:** 1
- **Pret Vanzare:** € 5
- **Suprafata Teren (mp):** 4800

Teren Extravilan de vanzare in Onesti - , reper la 5 minute de primaria Onesti, avand o suprafata de 4800 mp si deschiderea de 80 ml la 1 strada. Pe teren se afla doua casute mici care pot fi folosite una pt locuit si cealalta pentru depozitare materiale de constructii . Pe teren se afla o fantana functiobala . In fata terenului sunt case de vacanta si livezi . Terenul este pretabil pentru solar, casuta de vacanta, livada, etc...

- **Acces Teren:** Pietonal, Auto
- **Acces Utilitati:** in zona
- **Alte Caracteristici Teren:** Oportunitate de investitie
- **Strazi Teren:** Asfaltate, De pamant
- **Teren Pretabil:** Agreement
- **Utilitati:** Curent, Apa
- **Vecinatati Spatii:** Trafic Pietonal, Piata, Hotel

CRINGASU MARIA. 0742.801.123

Pret Vanzare: **6 EUR**

ID Oferta: **1454**

Actualizat la: 28 August 2025

Numar de afisari: 502



DESCRIERE TEREN

- **Tip Proprietate:** Terenuri
- **Tip Operatiune:** de vanzare
- **Tip Teren:** Intravilan
- **Deschidere:** 50
- **Numar Fronturi:** 1
- **Pret Vanzare:** € 6
- **Suprafata Teren (mp):** 1939

Teren intravilan pt constructii stradal zona Scutaru com. M Casin zona case de vacanta . Langa teren se afla case . Are 50 m deschidere la sosea, 1800 mp. Pret 6 euro / mp . Daca se doreste si sunt doi cumparatori se poate parcela in doua loturi de 900 mp cu 25 m la strada . Relatii la Casa Vis Onesti str Republicii 17 0742 801 123, Geani Cringasu .

- **Acces Teren:** Auto
- **Acces Utilitati:** in zona
- **Strazi Teren:** Asfaltate
- **Teren Pretabil:** Case / vile
- **Utilitati:** Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon, Internet
- **Vecinatati Spatii:** Autobuz, Fastfood, Parc, Scoala/gradinita

CRINGASU MARIA. 0742.801.123

Pret Vanzare: **8 EUR**

ID Oferta: **1451**



DESCRIERE TEREN

- **Tip Proprietate:** Terenuri
- **Tip Operatiune:** de vanzare
- **Tip Teren:** Extravilan
- **Deschidere:** 13
- **Numar Fronturi:** 1
- **Pret Vanzare:** € 8
- **Suprafata Teren (mp):** 4000

Teren la strada , drept, 4000 mp, 12,5 m la strada cu cadastru, fantana, curentul in fata terenului, cablu internet, etc... In fata terenului sunt case construite . Relatii la Casa Vis str Republicii 17 .

- **Acces Teren:** Auto
- **Acces Utilitati:** La teren
- **Alte Caracteristici Teren:** Oportunitate de investitie
- **Strazi Teren:** Asfaltate
- **Teren Pretabil:** Case / vile
- **Urbanism:** PUD
- **Utilitati:** Curent, Apa, Canalizare, CATV, Telefon, Internet
- **Vecinatati Spatii:** Autobuz, Banca, Supermarket, Cinema, Fastfood, Piata, Hotel, Parc, Scoala/gradinita

NOTA: Toate proprietățile comparabile au fost verificate și completate telefonic ,ocazie cu care s-a confirmat veridicitatea informațiilor conținute în oferte.

Teren extravilan	FN	5.000,00 mp	CF 69358	CAD 69358
------------------	----	-------------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	5.000	34.100	4.800	1.939	4.000
Preț oferta(euro/mp)		5,00	5,00	6,00	8,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere(euro/mp)		1,00	0,50	1,00	2,00
Marja de negociere(%)		20%	10%	17%	25%
Pret vanzare(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		4,00	4,50	5,00	6,00
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	periferic	periferic	periferic	periferic	periferic
Comparativ cu subiectul		similar	fav	fav	fav
Ajustare(%)		0%	-5%	-5%	-10%
Ajustare(euro/mp)		0,00	-0,23	-0,25	-0,60
Pret ajustat(euro/mp)		4,00	4,28	4,75	5,40
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	5.000	34.100	4.800	1.939	4.000
Ajustare(%)		15%	0%	-10%	5%
Ajustare(euro)		0,60	0,00	-0,48	0,27
Destinatie/utilizare	extravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	fara	fara	dr.pietruit	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	-5%	-5%	-5%
Ajustare(euro)		0,00	-0,21	-0,24	-0,27
Topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Forma/deschidere(m)	poligonal	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare(euro)		-0,80	-0,86	-0,95	-1,08
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		-0,20	-1,07	-1,66	-1,08
Ajustare totală netă procentuala(%)		-5%	-24%	-33%	-18%
Pret ajustat(euro/mp)		3,80	3,21	3,09	4,32
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		3,80	3,21	3,09	4,32
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		1,40	1,29	1,91	2,22
Ajustare totală brută procentuala(%)		35%	30%	40%	41%
Numar ajustari		2	3	4	4
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		3,80			
VALOARE DE PIATA	19.000 €, echivalent 96.691 lei				

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Terenuri cu suprafata mai mică de 20 mp :

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Adresa	Suprafata (mp)	Nr.CF. loc.Onesti	nr.CAD	Valoare estimata	
						lei	euro
1	Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 7	7	63688	63688	1.541	303
2	Teren intravilan	str. Tineretului nr. 4	8	66823	66823	1.779	350
3	Teren intravilan	str. Daciei nr. 4	4	63882	63882	881	173
4	Teren intravilan	str. Pajura nr. 6	9	66884	66884	1.981	389
5	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 25	15	68346	68346	4.532	890
6	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 23P	24	64973	64973	5.337	1.049
7	Teren intravilan	str. Sintzei nr. 11	10	67732	67732	1.860	365
8	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 8B	10	61235	61235	2.224	437
9	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 33	21	64287	64287	4.670	918
10	Teren intravilan	str. Muncii nr. 6	14	66940	66940	3.113	612
11	Teren intravilan	str. Buciumului nr. 6	12	63089	63089	2.642	519
12	Teren intravilan	str. Tineretului nr. 6	11	61458	61458	3.402	668
13	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 35	14	62496	62496	4.369	859
14	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 35	16	61899	61899	4.994	981
15	Teren intravilan	str. C. D. Ghenea nr. 10	4	63608	63608	890	175
16	Teren intravilan	bd. Belvedere nr. 6	4	63565	63565	744	146
17	Teren intravilan	str. Avântului nr. 1	15	63515	63515	3.191	627
18	Teren intravilan	str. C.D. Ghenea nr. 16	6	64314	64314	1.334	262

19	Teren intravilan	str. Mercur nr. 5	3	63985	63985	667	131
20	Teren intravilan	str. Libertății nr. 15	4	64022	64022	744	146
21	Teren intravilan	str. Mercur nr. 9	15	64328	64328	3.336	656
22	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 2	7	64305	64305	2.095	412

ABORDAREA PRIN PIATĂ
METODA COMPARATIEI DIRECTE (APARTAMENTE)

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind proprietăți similare.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre proprietăți, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Proprietățile comparabile selectate sunt amplasate în aceeași zonă de piață specifică și sunt descrise mai jos.

Analiza proprietății subiect cu proprietățile selectate este prezentată în următorul tabel:

1) Apartament 2 camere : str.Daciei nr.2,sc.C,ap.1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Preț oferta(euro)		98.900	62.900	44.000	61.500
Marja de negociere(euro)		8.900	2.900	2.000	1.500
Marja de negociere(%)		9%	5%	5%	2%
Pret vanzare(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Ajustari specifice tranzactionarii					
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	similar	central	central	similar
Ajustare(%)		0%	-4%	-5%	0%
Ajustare(euro)		0	-2.400	-2.100	0
Structura	dec.	semidec.	dec.	semidec	dec
Ajustare(%)		3%	0%	3%	0%
Ajustare(euro)		2.700	0	1.260	0
Arie utila(mp)	55,60	67,00	60,00	45,00	58,00
Ajustare(%)		-12%	-6%	19%	-3%
Ajustare(euro)		-10.830	-3.300	7.950	-1.800

Garaj/parcare	nu	da	nu	da	da
Ajustare(%)		-5%	0%	-5%	-5%
Ajustare(euro)		-4.500	0	-2.100	-3.000
Boxa la demisol/subsol	nu	nu	nu	nu	da
Ajustare(%)		0%	0%	0%	-3%
Ajustare(euro)		0	0	0	-1.800
An PIF	<1990	1.989	<1990	<1990	<1990
Ajustare(%)		-10%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		-9.000	0	0	0
Nivel	P/4	3/4	1/1	3/3	4/4
Ajustare(%)		2%	2%	5%	10%
Ajustare(euro)		1.800	1.200	2.100	6.000
Finisaje	inf.	medii sup.	medii	medii	medii/sup.
Ajustare(%)		-15%	-8%	-10%	-15%
Ajustare(euro)		-13.500	-4.800	-4.200	-9.000
Incalzire	fara	CT	CT	Ct	CT
Ajustare(%)		-5%	-7%	-10%	-7%
Ajustare(euro)		-4.500	-4.200	-4.200	-4.200
Alte elemente	nu e cazul	mobilat part.	mobilat part.	mobilat part.	mobilat part.
Ajustare(%)		-5%	-5%	-8%	-8%
Ajustare(euro)		-4.500	-3.000	-3.360	-4.800
Ajustare totala caracteristici specifice (%)		-47%	-28%	-11%	-31%
Ajustare totala caracteristici specifice (euro)		-42.330	-16.500	-4.650	-18.600
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Utilizare	adm.	rez.	rez.	rez.	rez.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Ajustare neta pt.caracteristici specifice(euro)		-42.330	-16.500	-4.650	-18.600
Pret ajustat(euro)		47.670	43.500	37.350	41.400
Ajustare totală netă absoluta(euro)		-42.330	-16.500	-4.650	-18.600
Ajustare totală netă procentuala(%)		-47%	-28%	-11%	-31%
Ajustare totala bruta absoluta(euro)		51.330	18.900	27.270	30.600
Ajustare totală brută procentuala(%)		57%	32%	65%	51%
Numar ajustari		7	7	8	8
pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE PROPUȘĂ	43.500 €, echivalent 221.372 lei				

Explicația ajustărilor:

Marja de negociere:

Din discuțiile telefonice purtate cu vânzători, cu agenți imobiliari, s-a stabilit valoarea nominală pe care proprietarul este dispus să o negocieze, valoare exprimată apoi procentual, din prețul de ofertă.

Drepturi de proprietate transmise:

Prețul tranzacției se bazează pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea studiată este în proprietatea deplină a proprietarului și este considerată liberă de sarcini. Datorită faptului că proprietățile comparabile au dreptul de proprietate neafectat de sarcini, ajustarea este nulă.

Condiții de finanțare:

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al uneia similare datorită surselor de finanțare: surse proprii sau surse atrase prin împrumuturi (credite bancare, leasing, etc.). În situația

studiată proprietățile au aceleași surse de finanțare(surse proprii),motiv pentru care nu se aplică nici o ajustare.

Condiții de vânzare:

Se referă la motivațiile vânzătorului și/sau ale cumpărătorului de a tranzacționa dreptul de proprietate . Toate comparabilele au aceleași condiții de vânzare/închiriere,independent,la piață,nefiind necesară vreo ajustare.

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare/închiriere:

Nu s-au identificat sau indicat cheltuieli necesare imediate legate de obiectul tranzacției,care să poată constitui un motiv de negociere suplimentară al prețului la nici una dintre comparabile,astfel încât ajustarea este nulă.

Condiții de piață:

Din discuțiile telefonice purtate cu vânzătorii,cu agenții imobiliari legate despre actualitatea și realitatea datelor din ofertele acestora s-a desprins concluzia că toate acestea sunt valabile la data evaluării,motiv pentru care nu s-a aplicat nici o ajustare.

Localizare:

Ajustarea pentru localizare a fost făcută la prețul validat de piață pentru aria specifică.

Componente non imobiliare:

Nu au fost identificate componente nonimobiliare ce ar putea avea vreo influență asupra valorii,

Arie utilă:

Ajustările pentru diferențele de suprafață între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat la prețul validat de piață pentru aria specifică, ajustându-se negativ sau pozitiv proprietățile cu o suprafață utilă semnificativ mai mare ,respectiv mai mică,față de proprietatea subiect.

Garaj/parcare:

Ajustările pentru garaj sau loc de parcare s-au apreciat la prețul validat de piață pentru aria specifică,în cazul studiat,nefiind nevoie de vreo ajustare,comparabilele fiind similare cu cea subiect.

Boxa:

Ajustările pentru boxa de depozitare la subsol/demisol s-au apreciat la prețul validat de piață pentru aria specifică,în cazul studiat,nefiind nevoie de vreo ajustare,comparabilele fiind similare cu cea subiect.

Nivel:

Ajustările pentru diferențele de etaj între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat la prețul validat de piață pentru aria specifică,ajustându-se negativ sau pozitiv proprietățile situate la alt etaj față de proprietatea subiect,acolo unde piață recunoaște aceste diferențe.

An PIF:

Ajustările pentru diferențele de an de construcție între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat la prețul validat de piață pentru aria specifică,ajustându-se negativ sau pozitiv proprietățile mai noi ,respectiv mai vechi,față de proprietatea subiect.

Finisaje:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat la prețul validat de piață pentru aria specifică.

Alte elemente:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat la prețul validat de piață pentru balcon.

Utilizare:

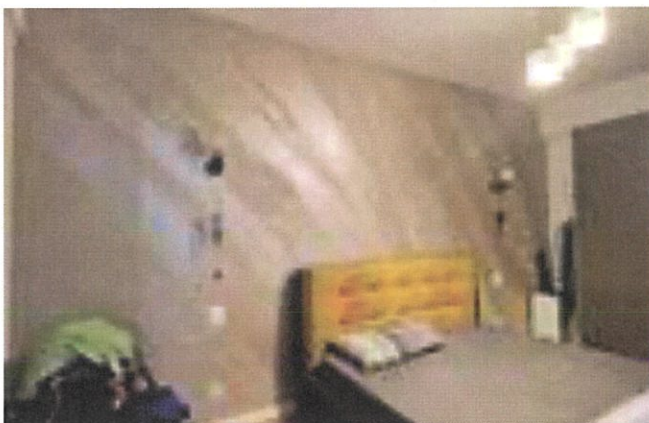
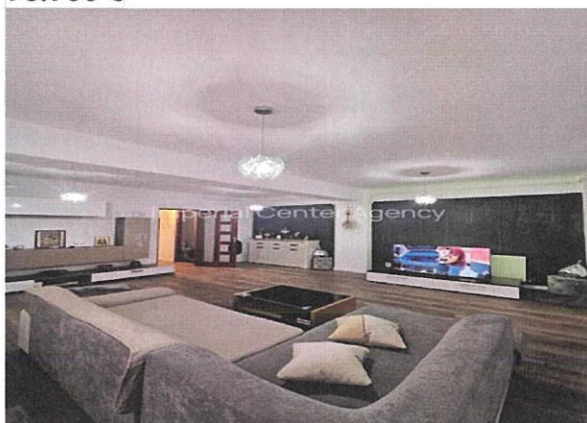
Ajustările pentru tipul de utilizare a proprietății sunt nule, deoarece toate au utilizare similară, rezidențială, eventualele diferențe nefiind recunoscute de piață.

Valoarea de piață estimată a fost selectată ca fiind cea a comparabilei cu corecțiile brute totale cele mai mici, respectiv comparabila B.

COMPARABILE UTILIZATE

Apartament 2 camere vanzare in Onesti

98.900 €



Nr. cam.: 2

Sup. utilă: **67 mp**

Etaj: 3 / 4

An constr.: **1989 (Finalizată)**

Descriere apartament

Imperial Center Agency vă propune spre vânzare un apartament spațios și elegant, situat în zona de jos a orașului Onești. – finisaje de calitate

Balcon generos: 10,05 mp – accesibil din bucătărie și living, perfect pentru relaxare

Confort 1 Semidecomandat Mobilat Complet 1 Balcon Centrală proprie 1 Parcare

Detalii apartament

ID anunț: XE0S1003L Actualizat în: 12 Septembrie 2025

Suprafață construită: **89 mp**

Nr. bucătării: 1

Nr. băi: 1

Structură rezistență: **Altele**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Regim înălțime: **P+4E**

Utilități

Destinație Rezidențial

Pereți Faianță

Podele Gresie Parchet

Ușă intrare Metal

Izolații termice Exterior Interior

Ferestre cu geam termopan PVC

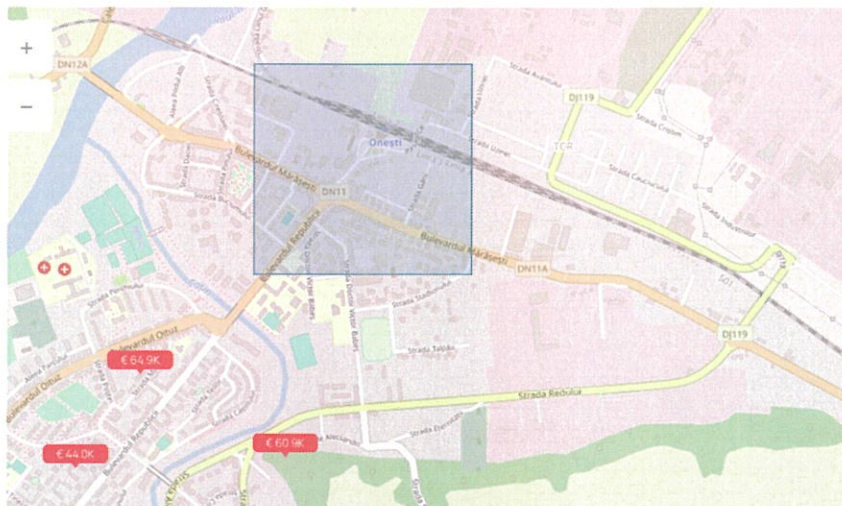
Contorizare Contor gaz Apometre

Bucătărie Mobilată Utilată

Electrocasnice Mașină de spălat rufe Frigider Cuptor microunde Aragaz Hotă Mașină de spălat vase TV

Dotări imobil Lift/Interfon
Utilități CurentApăCanalizareGazeCATV
Acces internet Fibră opticăWireless
Amenajare străzi Asfaltate

Certificat energetic: Certificat energetic:



Iacob Maria Magdalena Broker Imobiliar
0740069469

(<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-onesti-central-moblat-2-camere-1-207399766>)

Apartment cu 2 camere Casute Onesti
62.900 €



Nr. cam.: 2
Sup. utilă: 51 mp
Etaj: 1 / 1
An constr.: 1965 (Finalizată)

Descriere apartament

Imperial Center Agency vă propune spre vânzare un apartament cu 2 camere situat în zona Căsuțe, Onești, într-un imobil cu doar 4 apartamente pe scară. Locație ideală, aproape de școli, magazine și alte facilități!

Confort 1Decomandat1 BalconCentrală proprie

Detalii apartament

ID anunț: XE0S1003FActualizat în: 01 Septembrie 2025

Suprafață construită: **60 mp**

Nr. bucătării: **1**

Nr. băi: **1**

Structură rezistență: **Cărămidă**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Regim înălțime: **P+1E**

Destinație Rezidențial

Pereți Faianță

Podele Gresie Parchet

Ușă intrare Metal

Izolații termice Exterior

Ferestre cu geam termopan PVC

Utilități Curent Apă Gaze

Acces internet Cablu

Bucătărie Mobilată Utilată

Electrocasnice Mașină de spălat rufe Frigider Cuptor microunde Aragaz Hotă TV

Dotări imobil Interfon

Amenajare străzi Asfaltate Pietruite

Certificat energetic: Certificat energetic:



Iacob Maria Magdalena Broker Imobiliar

0740069469

(<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-onesti-central-2-camere-1-199587218>)

APARTAMENT 2 CAMERE DE VANZARE ONESTI

44.000 €



Nr. cam.: 2

Sup. utilă: 45 mp

Etaj: 3 / 3

An constr.: 1986 (Finalizată)

Descriere apartament

IMPERTIAL CENTER AGENCY va propune spre vanzare un apartament cu 2 camere la etj.3/3 in Onesti. Apartamentul este semidecomnat, 1 dormitor, 1 living, 1 bucatarie, 1 baie cu cada si geam pentru aerisire, hol. Apartamentul este un ap. bine intretinut, cu gresie, faianta, parchet, cu CT, instalatii schimbate, mobilier camere si bucatarie, masina de spalat rufe, mutare imediata. Ideal pentru chirie . Apartamentul se vinde cum se vede in fotografii , pretul nu se negociaza

Confort 1 Semidecomandat Mobilat Parțial Centrală proprie Parcare stradală

Detalii apartament

ID anunț: XEOS1004MA Actualizat în: 01 Septembrie 2025

Suprafață construită: 50 mp

Nr. bucătării: 1

Nr. băi: 1

Structură rezistență: Cărămidă

Tip imobil: Bloc de apartamente

Regim înălțime: P+3E

Utilități

Destinație Rezidențial

Pereți Faianță

Podele Gresie Parchet

Ușă intrare Metal

Izolații termice Interior

Ferestre cu geam termopan PVC

Utilități Curent Apă Gaze

Acces internet Cablu

Bucătărie Mobilată Utilată

Electrocasnice Mașină de spălat rufe Aragaz Hotă

Dotări imobil Interfon

Amenajare străzi Asfaltate

Certificat energetic: Certificat energetic:



Iacob Maria Magdalena Broker Imobiliar

0740069469

(<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-onesti-est-mobilat-2-camere-252644331>)

Apartment for sale, Detached, 4th Floor 4, 2 Rooms, 58 m2, Onești

Onești, Județul Bacău- Vezi Hartă

61.500 €

Nr. cam.: **2**

Sup. utilă: **58 mp**

Etaj: **4**

Tip prop.: **Bloc de apartamente**

Descriere apartament

apartament cu 2 camere în Onești, județul Bacău. Imobilul este complet renovat cu materiale de calitate, parchet triplu certificat din stejar, instalatii sanitare termice si electrice sunt noi, mobilier de la Lemn's, Ikea, electrocasnice noi si in garantie, smart TV Samsung 138 cm, smart TV lg 108 cm, frigider congelator Samsung, aragaz electrolux, hota beko cu ventilatie naturala, conducte prin perete. Proprietatea se vinde împreună cu un loc de parcare și un difuzor la subsol. Pentru mai multe detalii vă rugăm să ne contactați.

DecomandatMobilat LuxCalorifereCentrală proprieBeciParcare stradalăRenovat

Detalii apartament

ID anunț: XEUS1000SActualizat în: 02 Septembrie 2025

Nr. bucătării: **1**

Structură rezistență: **Cărămidă**

Regim înălțime: **P+4**

Destinație Rezidențial

Pereți FaianțăVopsea lavabilă

Podele GresieParchet

Ușă intrare Metal

Uși interior LemnSticlă

Izolații termice Exterior

Ferestre cu geam termopan PVC

Contorizare Contor gazApometre

Bucătărie MobilatăUtilată

Electrocasnice Mașină de spălat rufeFrigiderCuptor microundeHotăTV

Dotări imobil UscătorieInterfon

Utilități CurentApăCanalizareGazeCATV

Acces internet Fibră optică



NOTA: Toate proprietățile comparabile au fost verificate și completate telefonic ,ocazie cu care s-a confirmat veridicitatea informațiilor conținute în oferte.

2) Apartament 2 camere : str.Daciei nr.2.sc.C.ap.2

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Preț oferta(euro)		98.900	62.900	44.000	61.500
Marja de negociere(euro)		8.900	2.900	2.000	1.500
Marja de negociere(%)		9%	5%	5%	2%
Pret vanzare(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Ajustari specifice tranzactionarii					
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		90.000	60.000	42.000	60.000
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	similar	central	central	similar
Ajustare(%)		0%	-4%	-5%	0%
Ajustare(euro)		0	-2.400	-2.100	0
Structura	dec.	semidec.	dec.	semidec	dec
Ajustare(%)		3%	0%	3%	0%
Ajustare(euro)		2.700	0	1.260	0
Arie utila(mp)	55,90	67,00	60,00	45,00	58,00
Ajustare(%)		-12%	-5%	19%	-3%
Ajustare(euro)		-10.545	-3.075	8.175	-1.575
Garaj/parcare	nu	da	nu	da	da
Ajustare(%)		-5%	0%	-5%	-5%
Ajustare(euro)		-4.500	0	-2.100	-3.000
Boxa la demisol/subsol	nu	nu	nu	nu	da
Ajustare(%)		0%	0%	0%	-3%
Ajustare(euro)		0	0	0	-1.800

An PIF	<1990	1.989	<1990	<1990	<1990
Ajustare(%)		-10%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		-9.000	0	0	0
Nivel	P/4	3/4	1/1	3/3	4/4
Ajustare(%)		2%	2%	5%	10%
Ajustare(euro)		1.800	1.200	2.100	6.000
Finisaje	inf.	medii sup.	medii	medii	medii/sup.
Ajustare(%)		-15%	-8%	-10%	-15%
Ajustare(euro)		-13.500	-4.800	-4.200	-9.000
Incalzire	CT	CT	CT	Ct	CT
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Alte elemente	nu e cazul	mobilat part.	mobilat part.	mobilat part.	mobilat part.
Ajustare(%)		-5%	-5%	-8%	-8%
Ajustare(euro)		-4.500	-3.000	-3.360	-4.800
Ajustare totala caracteristici specifice (%)		-42%	-20%	-1%	-24%
Ajustare totala caracteristici specifice (euro)		-37.545	-12.075	-225	-14.175
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Utilizare	adm.	rez.	rez.	rez.	rez.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Ajustare neta pt.caracteristici specifice(euro)		-37.545	-12.075	-225	-14.175
Pret ajustat(euro)		52.455	47.925	41.775	45.825
Ajustare totală netă absoluta(euro)		-37.545	-12.075	-225	-14.175
Ajustare totală netă procentuala(%)		-42%	-20%	-1%	-24%
Ajustare totala bruta absoluta(euro)		46.545	14.475	23.295	26.175
Ajustare totală brută procentuala(%)		52%	24%	55%	44%
Numar ajustari		7	7	8	8
pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE PROPUȘĂ	47.925 €, echivalent 243.890 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

3) Apartament 3 camere : str.Daciei nr.2,sc.C,ap.3

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Preț oferta(euro)		55.900	60.900	61.900	60.500
Marja de negociere(euro)		3.900	3.900	3.900	3.500
Marja de negociere(%)		7%	6%	6%	6%
Pret vanzare(euro)		52.000	57.000	58.000	57.000
Ajustari specifice tranzactionarii					
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		52.000	57.000	58.000	57.000
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0

Preț ajustat(euro)		52.000	57.000	58.000	57.000
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		52.000	57.000	58.000	57.000
Chelt.necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		52.000	57.000	58.000	57.000
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Preț ajustat(euro)		52.000	57.000	58.000	57.000
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	semicentral	central	semicentral	semicentral	semicentral
Ajustare(%)		-4%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		-2.080	0	0	0
Structura	dec.	dec	dec.	dec	semidec
Ajustare(%)		0%	0%	0%	5%
Ajustare(euro)		0	0	0	2.850
Arie utila(mp)	67,80	59,90	60,00	65,00	68,00
Ajustare(%)		14%	10%	4%	0%
Ajustare(euro)		7.505	5.850	2.100	-150
Garaj/parcare	nu	da	da	da	da
Ajustare(%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare(euro)		-2.600	-2.850	-2.900	-2.850
Boxa la demisol/subsol	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
An PIF	<1990	<1990	<1990	<1990	<1990
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Nivel	P/4	4/4	P/4	3/3	10/10
Ajustare(%)		5%	0%	4%	7%
Ajustare(euro)		2.600	0	2.320	3.990
Finisaje	inf.	medii	medii	medii	medii
Ajustare(%)		-8%	-10%	-10%	-8%
Ajustare(euro)		-4.160	-5.700	-5.800	-4.560
Incalzire	CT	CT	CT	CT	CT
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Alte elemente	nu e cazul	mobilat	mobilat part.	mobilat part.	mobilat
Ajustare(%)		-10%	-7%	-7%	-8%
Ajustare(euro)		-5.200	-3.990	-4.060	-4.560
Ajustare totala caracteristici specifice (%)		-8%	-12%	-14%	-9%
Ajustare totala caracteristici specifice (euro)		-3.935	-6.690	-8.340	-5.280
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Utilizare	adm.	rez.	rez.	rez.	rez.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Ajustare neta pt.caracteristici specifice(euro)		-3.935	-6.690	-8.340	-5.280

Pret ajustat(euro)		48.065	50.310	49.660	51.720
Ajustare totală netă absolută(euro)		-3.935	-6.690	-8.340	-5.280
Ajustare totală netă procentuală(%)		-8%	-12%	-14%	-9%
Ajustare totală brută absolută(euro)		24.145	18.390	17.180	18.960
Ajustare totală brută procentuală(%)		46%	32%	30%	33%
Numar ajustari		6	4	5	5
pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala brută					
VALOARE PROPUȘĂ	50.310 €, echivalent 256.028 lei				

Explicația corecțiilor : similar ca mai sus

COMPARABILE UTILIZATE

Apartament de vanzare cu 3 camere in Onesti

55.900 €



Nr. cam.: **3**

Sup. utilă: **59,9 mp**

Etaj: **4 / 4**

An constr.: **1970 (Finalizată)**

Descriere apartament

Apartament 3 camere mobilat și utilat – Locație centrală, confort și eficiență

Dotări și beneficii: ☒ Centrala termică cu instalație din cupru + boiler pentru eficiență energetică ☒ Aer condiționat pentru un confort optim în orice sezon ☒ Instalație electrică și sanitară refăcute, circuite separate ☒ Ferestre termopan, balcon închis cu termopan ☒ Finisaje moderne: parchet, gresie, faianță, izolație exterioară ☒ Uși interioare schimbate, ușă metalică la intrare ☒ Acoperiș izolat, sarpantă, tablă ☒ Dressing încorporat și mobilier de bucătărie nou

Confort 1DecomandatMobilat Complet1 BalconCentrală proprieParcare stradală

Detalii apartament

ID anunț: XE0S1001FActualizat în: 18 Martie 2025

Suprafață construită:**64.6 mp**

Nr. bucătării:**1**

Nr. băi:**1**

Structură rezistență:**Cărămidă**

Tip imobil:**Bloc de apartamente**

Regim înălțime:**P+4E**

Destinație Rezidențial

Pereți Faianță

Podele GresieParchet

Ușă intrare Metal

Izolații termice Exterior

Ferestre cu geam termopan PVC

Utilități CurentApăCanalizareGaze

Bucătărie MobilatăUtilată

Electrocasnice Mașină de spălat rufeFrigiderCuptor microundeAragazHotă

Amenajare străzi Asfaltate

Certificat energetic: Certificat energetic:B



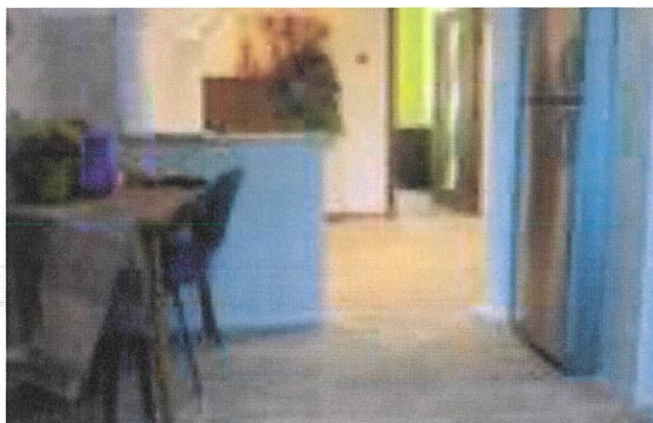
Iacob Maria Magdalena Broker Imobiliar

0740069469

(<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-onesti-central-mobilat-3-camere-1-35066969>)

Apartament cu 3 camere de vanzare in exclusivitate la parter in Onesti

60.900 €



Nr. cam.: 3

Sup. utilă: 60 mp

Etaj: Parter / 4

An constr.: 1989 (Finalizată)

Descriere apartament

Imperial Center Agency va propune spe vanzare un apartament cu 3 camere la parter in Onesti. Apartamentul este compus din : 1 living - 16 mp 1 dormitor - 11 mp 1 dormitor - 9 mp Bucatarie - 10 mp 1 baie - 4,32 mp Hol - 10,17mp Apartamentul are o suprafata total de 73 mp si 60 mp utili, renovat acum 2 ani . Apartamentul este decomandat , cu CT Vaillant prin condensre, instalatii electrice ,sanitare si instalatie apa separata de ceilalti locatari, NOU totul. Apartamentul este izolat exterior, gresie, faianta, usi lemn masiv , geamuri termopan ,usa metalica . Apartamentul are boxa sub bucatarie, 1 magazie in fata apartamentului facuta de proprietar, acces uscatorie la parter. Loc parcare in fata blocului.

Confort 1DecomandatCentrală proprie1 Parcare

Detalii apartament

ID anunț: XE0S1002MAactualizat în: 03 Octombrie 2024

Suprafață construită: **73 mp**

Nr. bucătării: **1**

Nr. băi: **1**

Structură rezistență: **Cărămidă**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Regim înălțime: **P+4E**

Destinație: **Rezidențial**

Pereți: **Faianță**

Podele: **Gresie/Parchet**

Ușă intrare: **Metal**

Izolații termice: **Exterior**

Ferestre cu geam termopan: **PVC**

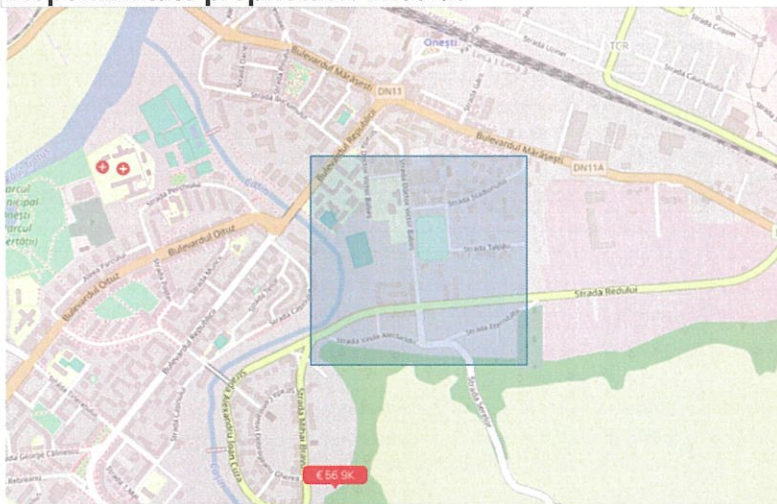
Utilități: **Curent/Apă/Gaze**

Acces internet: **Cablu**

Amenajare străzi: **Asfaltate**

Certificat energetic: **Certificat energetic: B**

Disponibilitate proprietate: **imediat**



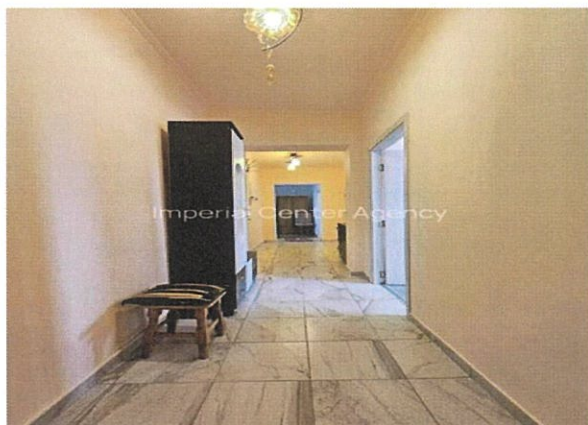
Iacob Maria Magdalena Broker Imobiliar

0740069469

(<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-onesti-central-3-camere-1-58013890>)

APARTAMENT DE VANZARE CU 3 CAMERE IN QUARTAL, ONESTI

61.900 €



Nr. cam.: **3**

Sup. utilă: **65 mp**

Etaj: **3 / 3**

An constr.: **1970 (Finalizată)**

Descriere apartament

Imperial Center Agency va propune spre vanzare in EXCLUSIVITATE un apartament cu 3 camere decomandat situat intr-o zona linistita în Onesti. Suprafata utila a apartamentului este de 65 mp compartimentat astfel: - 2 dormitoare - bucatarie open space cu o camera mare si balcon - 1 baie - hol - 2 balcoane 8.23 mp inchise cu tamplarie PVC cu geamuri termopan . - spatiu generos pentru depozitare - Boxa mare Alte mențiuni: Dotat cu centrala termica NOUA , AC functional , ferestre termopan, usa metalica, instalatie electrica pe cupru noua . Apartamentul este foarte spatios, luminos, foarte calduros datorita pozitionarii, se afla in-o zona linistita cu spatii verzi , aproape de scoala si de centrul orasului .

Confort 1DecomandatMobilat Parțial1 BalconCentrală proprieParcare stradală

Detalii apartament

ID anunt: XE0S1003PActualizat în: 15 Septembrie 2025

Suprafață construită:**73 mp**

Nr. bucătării:**1**

Nr. băi:**1**

Structură rezistență:**Cărămidă**

Tip imobil:**Bloc de apartamente**

Regim înălțime:**P+3E**

Utilități

Destinație Rezidențial

Pereți Faianță

Podele GresieMochetăParchet

Ușă intrare Metal

Izolații termice Exterior

Ferestre cu geam termopan PVC

Utilități CurentApăCanalizareGazeCATV

Acces internet Wireless

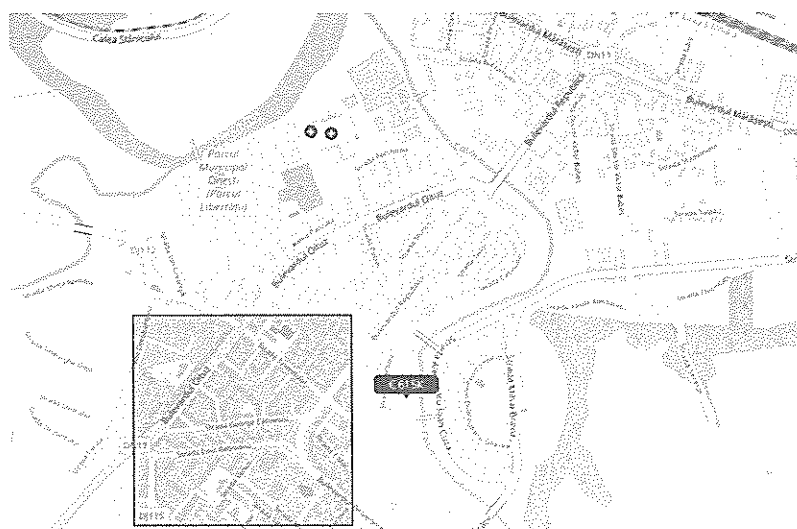
Bucătărie MobilatăUtilată

Electrocasnice Mașină de spălat rufeFrigiderAragaz

Dotări imobil Interfon

Amenajare străzi Asfaltate

Certificat energetic: Certificat energetic:



Iacob Maria Magdalena Broker Imobiliar

0740069469

(<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-onesti-central-mobilat-3-camere-1-214914617>)

DE VANZARE IN EXCLUSIVITATE apartament cu 3 camere

Onești, Județul Bacău- Vezi Hartă

60.500 €



Nr. cam.: **3**

Sup. utilă: **68 mp**

Etaj: **10 / 10**

An constr.: **1975 (Finalizată)**

Descriere apartament

Detalii tehnice importante: ☒ Se vinde mobilat și utilat – gata pentru mutare ☒ Centrala termică nouă (3 ani vechime) ☒ Aer conditionat ☒ Instalație electrică schimbată integral ☒ Instalație termică pe cupru ☒ Parchet, gresie și faianță în stare bună ☒ Izolație interioară – eficiență termică sporită ☒ Acoperiș refăcut – fără griji la ultimul etaj ☒ Lift funcțional, scară curată, vecini civilizați ☒ Baie cu geam – lumină naturală și aerisire optimă ☒ Balcon spațios cu vedere către Catedrala și piața centrală

Confort 1 Semidecomandat Mobilat Complet 1 Balcon Centrală proprie 1 Parcare

Detalii apartament

ID anunț: XE0S10052 Actualizat în: 01 Septembrie 2025

Suprafață construită: **79.86 mp**

Nr. bucătării: **1**

Nr. băi: **1**

Structură rezistență: **Cărămidă**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Regim înălțime: **P+10E**

Utilități

Destinație Rezidențial

Pereți Faianță Tapet

Podele Gresie Parchet

Ușă intrare Lemn

Izolații termice Interior

Ferestre cu geam termopan PVC

Utilități Curent Apă Gaze

Acces internet Cablu

Bucătărie Mobilată Utilată

Electrocasnice Mașină de spălat rufe Frigider Cuptor microunde Aragaz Hotă TV

Dotări imobil Lift Interfon

Amenajare străzi Asfaltate

Certificat energetic: Certificat energetic:



Iacob Maria Magdalena Broker Imobiliar

0740069469

(<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-onesti-central-mobilat-3-camere-260200904>)

NOTA: Toate proprietățile comparabile au fost verificate și completate telefonic ,ocazie cu care s-a confirmat veridicitatea informațiilor conținute în oferte.

ANEXA nr.3

ALTE ANEXE

- extrase de CF (apartamente)
- relevee
- imagini foto



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

Nr. cerere 26740
Ziua 14
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100193221533



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60134-C1-U33 Onești

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onești, Str DACIEI, Nr. 2, Sc. C, Et. PARTER, Ap. 1

Părți comune: nu sunt cunoscute

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60134-C1-U33	-	55,6	3.3	-	Apartament cu 2 camere si dependinte.Teren in folosinta (S=14.2 mp.)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
26740 / 14/08/2025			
Act Administrativ nr. HCL - 7, din 23/01/2025 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. HCL - 79, din 20/05/2013 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. HCL - 171, din 22/11/2017 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. HCL - 337, din 24/11/2021 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL ONEȘTI, DOMENIU PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onesti, Str DACIEI, Nr. 2, Sc. C, Et. PARTER, Ap. 1

Părți comune: nu sunt cunoscute

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60134-C1-U33	-	55,6	3.3	-	Apartament cu 2 camere si dependinte.Teren in folosinta (S=14,2 mp.)

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,

19-08-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA DIMA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

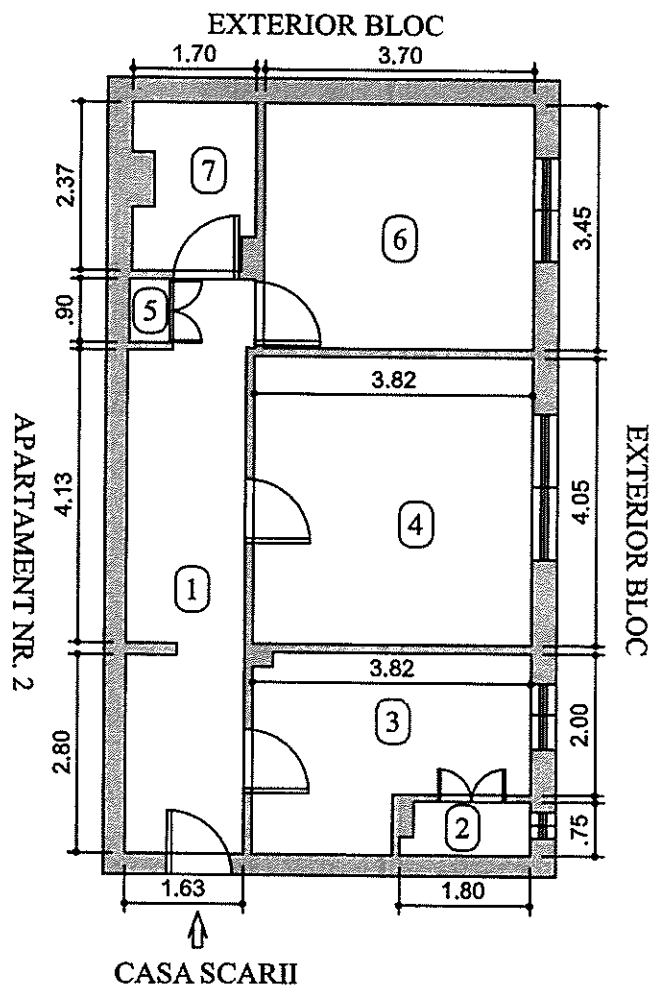
RELEVU APARTAMENT

ANEXA NR. 18

SCARA 1 : 100

Nr. Cadastral	Adresa imobilului	
	Intravilan Mun. Onesti, Str. Daciei, nr. 2, sc. C, ap. 1, parter, jud. Bacău	
Cartea Funciară colectivă nr.	UAT	ONESTI
Cod unitate individuală (U)	CF individuală	

60134-C1-U33



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp.)
1	Hol	12.6
2	Camara	1.3
3	Bucatarie	9.2
4	Sufragerie	15.5
5	Debara	0.5
6	Dormitor	12.8
7	Baie	3.7
Suprafață Utilă = 55.6 mp.		
Suprafață Totală = 55.6 mp.		



Receptionat,

Data

Mihaela Dediu Mihaela Dediu
2025.08.18 16:42:18 +03'00'



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60134-C1-U32 Onești

Nr. cerere 26749
Ziua 14
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100193225023



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onești, Str DACIEI, Nr. 2, Sc. C, Et. PARTER, Ap. 2

Părți comune: nu sunt cunoscute

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60134-C1-U32	-	55,9	3.2	-	Apartament cu 2 camere si dependinte.Teren in folosinta (S=14 mp.)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
26749 / 14/08/2025			
Act Administrativ nr. HCL - 171, din 22/11/2017 emis de C.L. ONEȘTI; Act Administrativ nr. ADRESA - 34884, din 14/05/2025 emis de PRIMĂRIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. HCL - 7, din 23/01/2025 emis de C.L. ONEȘTI; Act Administrativ nr. HCL - 337, din 24/11/2021 emis de C.L. ONEȘTI; Act Administrativ nr. HCL - 79, din 20/05/2013 emis de C.L. ONEȘTI;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	1/1	A1
1) MUNICIPIUL ONEȘTI, DOMENIUL PUBLIC			

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onesti, Str DACIEI, Nr. 2, Sc. C, Et. PARTER, Ap. 2

Părți comune: nu sunt cunoscute

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60134-C1-U32	-	55,9	3.2	-	Apartament cu 2 camere si dependinte.Teren in folosinta (S=14 mp.)

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,
19-08-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
CONSTANTA GHINDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

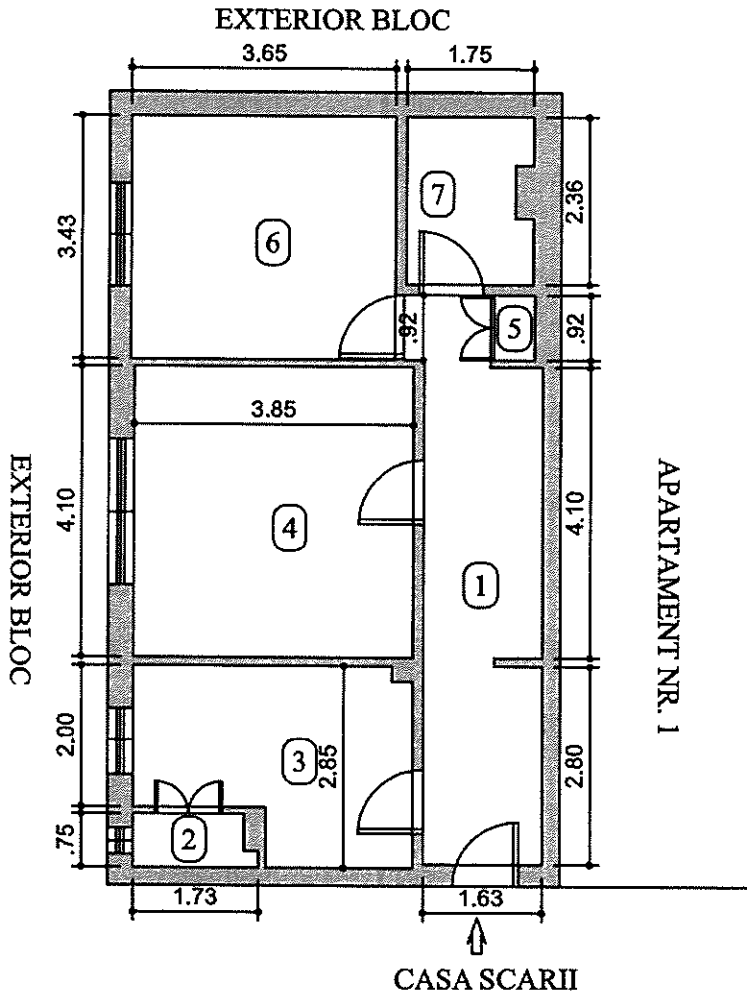
(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1 : 100

ANEXA NR. 18

Nr. Cadastral	Adresa imobilului	
60134-C1-U32	Intravilan Mun. Onesti, Str. Daciei, nr. 2, sc. C, parter, ap. 2, jud. Bacău	
Cartea Funciară colectivă nr.	UAT	ONESTI
Cod unitate individuală (U)	CF individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp.)
1	Hol	12.6
2	Camara	1.2
3	Bucatarie	9.4
4	Sufragerie	15.8
5	Debara	0.5
6	Dormitor	12.5
7	Baie	3.9
Suprafață Utilă = 55.9 mp.		
Suprafață Totală = 55.9 mp.		

Executant, S.C. EUROCAD EXPERT S.R.L.

CERTIFICAT DE APROBARE

Receptionat, Daniela-Silvica Dobrea

Data, Digitally signed by Daniela-Silvica Dobrea

Date: 2025.08.14 12:20:28 +03'00'



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60134-C1-U31 Onești

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onești, Str DACIEI, Nr. 2, Sc. C, Et. Parter, Ap. 3

Părți comune: nu sunt cunoscute

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60134-C1-U31	-	67,8	3.8	-	apartament cu 2 camere si dependinte.Teren in folosinta (S=16.8 mp.)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
26775 / 14/08/2025			
Act Administrativ nr. hotărârea nr 171, din 22/11/2017 emis de Consiliul Local Municipiul Onești; Act Administrativ nr. hotărârea nr 337, din 24/11/2021 emis de Consiliul Local Municipiul Onești; Act Administrativ nr. hotărârea nr 79, din 20/05/2013 emis de Consiliul Local Municipiul Onești; Act Administrativ nr. adresa nr 34886, din 14/05/2025 emis de Primăria Municipiul Onești; Act Administrativ nr. hotărârea nr 7, din 23/01/2025 emis de Consiliul Local Municipiul Onești;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	1/1	A1
1) MUNICIPIUL ONEȘTI, DOMENIUL PUBLIC			

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onești, Str DACIEI, Nr. 2, Sc. C, Et. Parter, Ap. 3

Părți comune: nu sunt cunoscute

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60134-C1-U31	-	67,8	3,8	-	apartament cu 2 camere si dependinte.Teren in folosinta (S=16.8 mp.)

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,
20-08-2025

Asistent Registrator,
Mihaela-Claudia DARIE

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

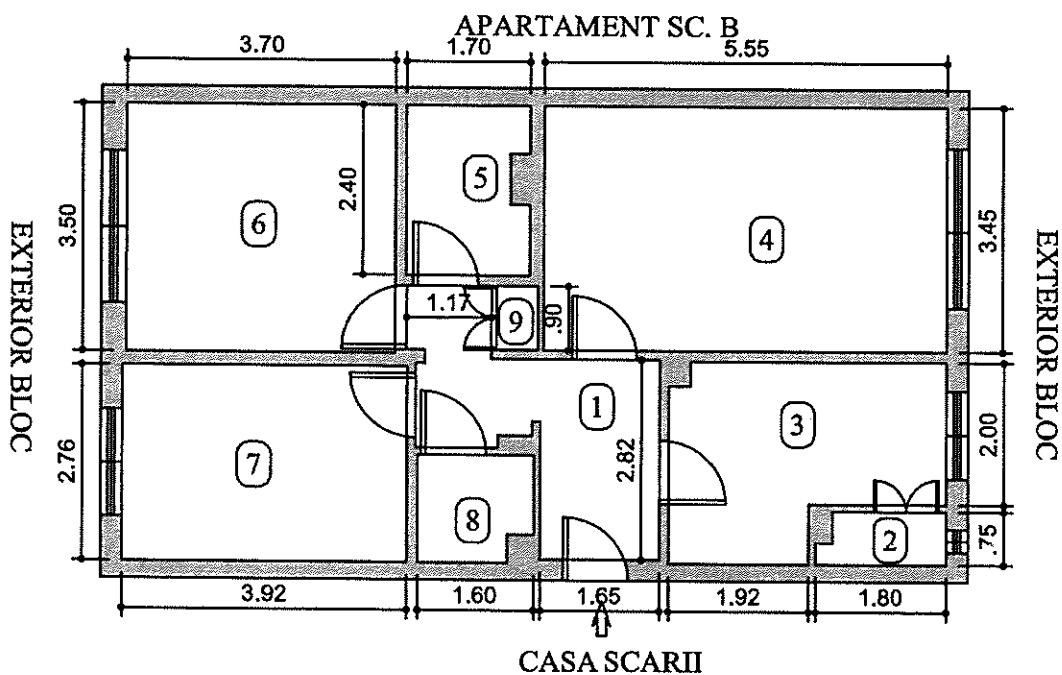
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

RELEVEU APARTAMENT

ANEXA NR. 18

SCARA 1 : 100

Nr. Cadastral	Adresa imobilului	
	Intravilan Mun. Onesti, Str. Daciei, nr. 2, sc. C, parter, ap. 3, jud. Bacău	
Cartea Funciară colectivă nr.	UAT	ONESTI
Cod unitate individuală (U)	CF individuală	60134-C1-U31



Nr. Incăpere	Denumire Incăpere	Suprafață utilă (mp.)
1	Hol	7.8
2	Camara	1.2
3	Bucatarie	9.2
4	Sufragerie	19.1
5	Baie	3.9
6	Dormitor	13
7	Dormitor	10.8
8	Baie	2.3
9	Debara	0.5
Suprafață Utilă = 67.8 mp.		
Suprafață Totală = 67.8 mp.		

Executant:

S.C. EUROCAD EXERT SRL

CERTIFICAT DE AUTENTITATE

Digitally signed by Catalin Mihalea
DN: cn=RO, o=Onesti, ou=EUROCAD
EXPERT SRL, ou=Mihalea Catalin RO-
60134-C1-U31, cn=Catalin Mihalea,
2.5.4.28-074048926
SerialNumber=MC92
givenName=Catalin, sn=Mihalea,
2.5.4.97=20093137
Date: 2025.08.14 11:12:03+00'00'

Receptionat,

Data

Liviu Pascu

Digitally signed by Liviu Pascu
DN: cn=RO, ou=Mun. Bacău, ou=OCPI
Bacău, cn=Liviu Pascu,
serialNumber=1.6.1, sn=Bacău,
givenName=Liviu, sn=Pascu
Date: 2025.08.14 11:56:29 +01'00'

APARTAMENT 2 CAMERE ,STR.DACIEI NR.2, SC.C AP.1



APARTAMENT 2 CAMERE ,STR.DACIEI NR.2, SC.C AP.2



APARTAMENT 3 CAMERE ,STR.DACIEI NR.2, SC.C AP.3

