

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea și aprobarea de rapoarte de evaluare a unor proprietăți imobiliare și a unor bunuri mobile ce aparțin municipiului Onești, în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico-operative

Consiliul local al municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 29 ianuarie 2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 4732/21.01.2026 al Primarului municipiului Onești – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 4733/21.01.2026 al Serviciului evidență patrimoniu imobiliar din cadrul Direcția administrație publică 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. 0310/02/11.12.2025 a KRONCONSULT S.R.L., înregistrată în cadrul Primăriei Municipiului Onești cu nr. 95540/16.12.2025, de înaintare a „Raportului de evaluare a proprietăților imobiliare (clădiri și terenuri)”, adresa nr.0310/05/16.12.2025 a KRONCONSULT S.R.L., înregistrată în cadrul Primăriei Municipiului Onești cu nr. 97349/22.12.2025, de înaintare a „Raportului de evaluare a proprietăților imobiliare (terenuri)”, adresa nr. 0310/04/15.12.2025 a KRONCONSULT S.R.L., înregistrată în cadrul Primăriei Municipiului Onești cu nr. 98750/30.12.2025, de înaintare a „Raportului de evaluare a bunurilor mobile (autoturisme)”,

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), alin. (6) lit. b), 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. 0310/02/11.12.2025 a KRONCONSULT S.R.L., înregistrat în cadrul primăriei Municipiului Onești cu nr. 95540/16.12.2025, a „Proprietăților imobiliare, clădiri și terenuri”, în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico-operative a acestora, prevăzut în Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se însușește și se aprobă Raportul de evaluare nr. 0310/05/16.12.2025 a KRONCONSULT S.R.L, înregistrat în cadrul primăriei Municipiului Onești cu nr. 97349/22.12.2025, a „Proprietăților imobiliare - terenuri”, în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico-operative a acestora, prevăzut în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se însușește și se aprobă Raportul de evaluare nr. 0310/04/15.12.2025 a KRONCONSULT S.R.L, înregistrat în cadrul primăriei Municipiului Onești cu nr. 98750/30.12.2025, a „unor bunuri mobile- autoturisme”, în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico-operative a acestora, prevăzut în Anexa nr. 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Primarul Municipiului Onești, prin aparatul de specialitate.

Art. 5. – 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 Direcția administrație publică și juridic;
- Direcției generale economico-financiară.

Nr.11
Din 29 ianuarie 2026
SD/BR



RAPORT DE EVALUARE

NR.0310/02/11.12.2025

DATE MUNICIPIUL ONEȘTI
Județul BACĂU
Nr. 95540
16.12

OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(TERENURI, CONSTRUCȚII)

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

DATA EVALUĂRII : 11.12.2025

CLIENT: MUNICIPIUL ONEȘTI

BENEFICIAR : MUNICIPIUL ONEȘTI

EVALUATOR :

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

IMOBILE (TERENURI, CONSTRUCȚII)

în conformitate cu Comanda nr.02 din 17.11.2025 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 decembrie 2025.
- Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 11.12.2025 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 :

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Adresa	*Sit. juridica	Suprafata (mp)	Nr.CF. loc.Onesti	nr.CAD	Valoare estimata	
							lei	euro
1	Teren intravilan	str.Casinului nr.2	DP	8.316	67392	67392	1.479.628	290.727
	Piata			2.970		67392-C1	2.051.109	403.016
	Birouri			170		67392-C2	239.744	47.106
	Copertina			1.054		67392-C3	335.659	65.953
	Copertina			710		67392-C4	226.108	44.427
2	Teren intravilan	Calea Bacaului nr.14	DP	21.419	68754	68754	2.834.256	556.894
	Anexa			27		68754-C1	14.734	2.895
	Cantar bascula			22		68754-C2	8.180	1.607
	Cabina cantar			10		68754-C3	2.375	467
3	Teren intravilan	str.Casinului	DP	14.000	62701	62701	2.030.671	399.000
	Grup sanitar			25		62701-C1	11.452	2.250
TOTAL							9.233.915	1.814.343

*Situatia juridica **DP** = domeniul public

(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).*

****Notă:** *Valorile estimate pentru construcții (cf.Cod Fiscal), pot constitui o bază pentru estimarea valorii impozabile, respectiv a taxei pe clădiri.*

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.....	5
1.1. Activele și/sau datoriile supuse evaluării.....	5
1.2. Identitatea evaluatorului.....	5
1.3. Clientul.....	5
1.4. Utilizarea desemnată.....	5
1.5. Utilizatorii desemnați.....	5
1.6. Moneda evaluării.....	5
1.7. Data evaluării.....	5
1.8. Tipul valorii utilizat.....	6
1.9. Abordările în evaluare utilizate.....	6
1.10. Metodele de evaluare aplicate.....	6
1.11. Sursele utilizate și modul de selectare a informațiilor și datelor semnificative.....	76
1.12. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță	7
1.13. Ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative.....	7
1.14. Valoarea și raționamentul evaluării.....	7
1.15. Declarația de conformitate cu SEV.....	8
1.16. Data raportului.....	8
Cap. 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății.....	8
2.1. Date despre aria de piață.....	8
2.2. Date despre proprietatea subiect.....	9
2.2.1. Descriere juridică.....	9
2.3. Date despre proprietățile comparabile.....	10
Cap. 3 Analiza datelor.....	10
3.1. Definirea pieței.....	10
3.2. Cererea.....	10
3.3. Oferta competitivă.....	10
3.4. Analiza pieței.....	11
3.5. Analiza celei mai bune utilizări CMBU.....	11
Cap. 4. Aplicarea abordărilor în evaluare.....	12
4.1. Abordarea prin piață.....	12
4.2. Abordarea prin venit.....	12
4.3. Abordarea prin cost.....	13
4.4. Evaluarea terenului.....	13
Cap. 5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	13
Anexa 1 Abordarea prin piață. Metoda comparației directe (teren).....	14
Anexa 2 Abordarea prin cost. Metoda costurilor segregate.....	26
Anexa 3 Alte anexe: extras CF, imagini foto.....	34

Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Activul obiect îl constituie imobilele menționate în Comanda nr.02 din 17.11.2025 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 11.12.2025, respectiv **1 € = 5,0894 lei**.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este **11.12.2025**

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 guvernanta

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

1.13.Ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative

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

- -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 Sintezelor 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 11.12.2025.

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 (cvartalele 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 piața 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 (fabrice, 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, sali 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 construcțiilor specifice Pieței agroalimentare/Oborului, amplasate pe teritoriul municipiului Onești.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Proprietatea studiată constă din teren și construcții.

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Situația juridică	HCL
1	Teren intravilan	S=8316 mp, str. Casinului, nr. 2 Nr. cad. 67392- C1, C2, C3, C4 Carte funciară 67392 Onești	Domeniul public al municipiului Onești	1347/27.12.2001 39/27.10.1999
2	Teren intravilan	S=26330 mp, str. Calea Bacăului, nr. 14 Nr. cad. 68754-C1, C2, C3 Carte funciară 68754 Onești	Domeniul public al municipiului Onești	1347/27.12.2001 39/27.10.1999 103/10.09.2015
3	Teren intravilan	S=14000 mp, str. Cașinului, nr. 2 Nr. cad. 62701-C1 Carte funciară 62701 Onești	Domeniul public al municipiului Onești	1347/27.12.2001

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 construcțiilor specifice Pieței agroalimentare/Oborului

-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 (terenuri) 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 estimat 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.

- 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 pieței

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 vânzătorilor, 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 rezidențial-comercială.

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 că 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.1*.

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 nu au fost identificate în piață proprietăți similare care să ofere date referitoare la chirii, 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)

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

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 ȘI 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*, respectiv *prin cost* pentru construcții, și este prezentat la pag.2, în cadrul Sintezei evaluării.

ABORDAREA PRIN PIATĂ
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	8316 mp	CF 67392	CAD 67392
------------------	----------------------	---------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	8.316	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)	8.316	3.028	3.315	7.028	1.000
Ajustare(%)		-8%	-8%	-2%	-15%
Ajustare(euro)		-3,04	-3,30	-1,00	-4,96
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)	poligonala	regulata/20	regulata/109	regulata/24	regulata/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)		-3,04	-2,06	-2,00	-2,98
Ajustare totală netă procentuala(%)		-8%	-5%	-4%	-9%
Pret ajustat(euro/mp)		34,96	39,14	48,00	30,10
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)		34,96	39,14	48,00	30,10
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		3,04	5,73	2,00	8,52
Ajustare totală brută procentuala(%)		8%	14%	4%	26%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		34,96			
VALOARE DE PIATA	290.727 €, echivalent 1.479.628 lei				

Explicatia 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.

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: XE0S1304B Actualizat în: 29 Septembrie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **20.65 m**

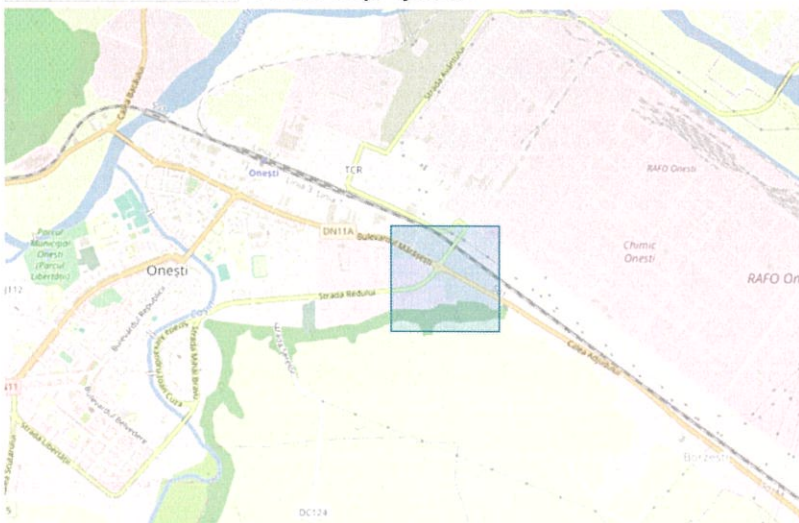
Nr. fronturi stradale: **1**

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-constructii, suprafata de 3.315 mp, situat in 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: XALJ0303DA actualizat 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

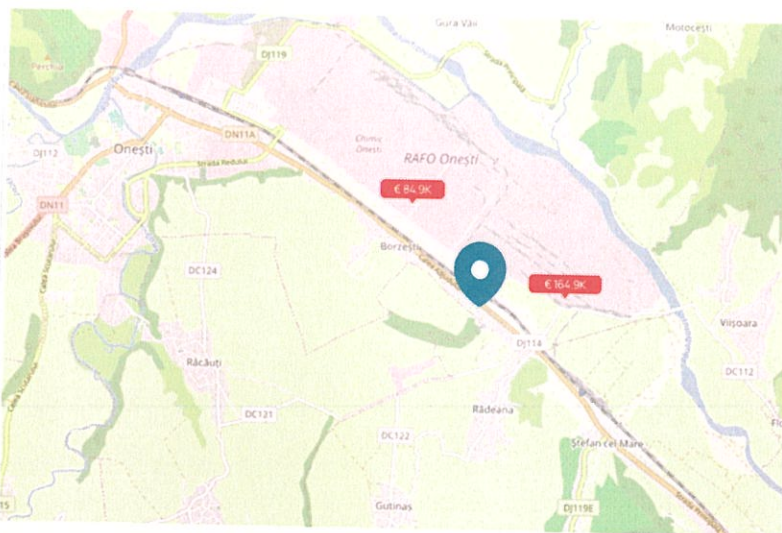
Destinație RezidențialComercial

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 ONEȘTI 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: XE0S1301|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

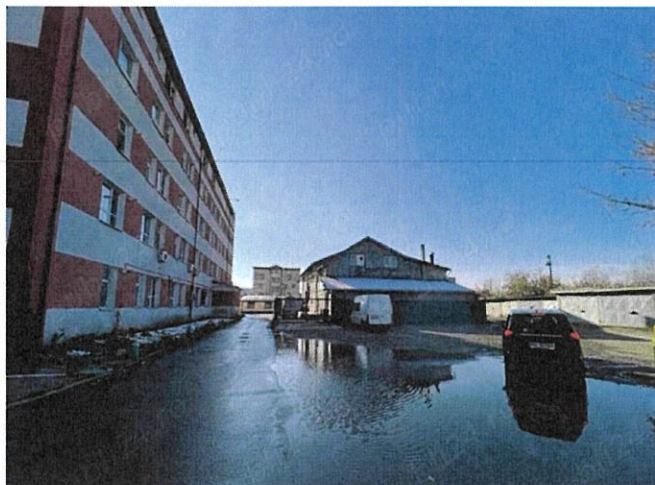
(<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-onesti-central-7028mp-1-47149948>)

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

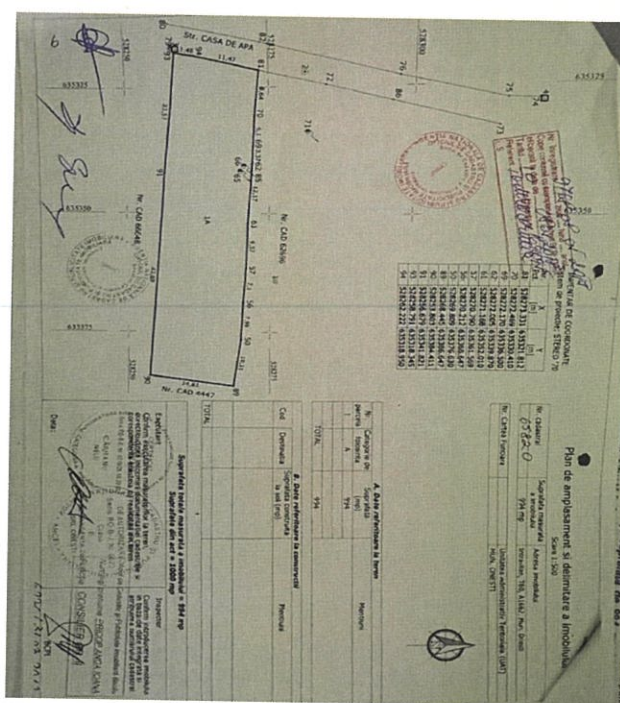
Vizualizări: 44

Livia

0722801119

(https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-onesti-314-mp-zona-centrala/05g94738g3e470521f58ifg1d3ih7g6f.html?_gl=1*1xt3lzl*_up*MQ..*_gs*MQ..*_ga*MTIzMjI5MDQwMC4xNzU5OTA5NTE3*_ga_RBv9YWH7LB*_czE3NTk5MjI0MzMkbzlkZzEkdDE3NTk5MjI3NDEkajYwJGwwJGgxNTUyMzU2Mzc4&gclid=Cj0KCQjwl5jHBhDHARIsAB0YqjwIgrU1-nIEinZA99TweOsZj7dsTrfGg3FO3He6Wzan4MRaKhSW7RwaAgXpEALw_wcB)

Vand teren cu priveliste superba, onesti, 1000mp
35 000 €



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



(<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	Calea Bacăului 14	21.419 mp	CF 68654	CAD 68654
------------------	-------------------	-----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	21.419	6.478	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
Pret ajustat(euro/mp)		38,00	40,00	50,00	31,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	periferie	semicentral	periferie	semicentral	periferie
Comparativ cu subiectul		fav	similar	fav	similar
Ajustare(%)		-3%	0%	-10%	0%
Ajustare(euro/mp)		-1,14	0,00	-5,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		36,86	40,00	45,00	31,50
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	21.419	6.478	3.315	7.028	1.000
Ajustare(%)		-25%	-30%	-18%	-40%
Ajustare(euro)		-9,22	-12,00	-8,10	-12,60
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	la teren	toate	la teren	toate+380	in zona
Ajustare(%)		-3%	0%	-5%	2%
Ajustare(euro)		-1,11	0,00	-2,25	0,63
Forma/deschidere(m)	poligonala	regulata/20	regulata/10 9	regulata/24	regulata/11 ,5
Ajustare(%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare(euro)		-1,84	-2,00	-2,25	-1,58
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)		-12,16	-14,00	-12,60	-13,55
Ajustare totală netă procentuala(%)		-32%	-35%	-25%	-43%
Pret ajustat(euro/mp)		24,70	26,00	32,40	17,96
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)		24,70	26,00	32,40	17,96
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		13,30	14,00	17,60	14,81
Ajustare totală brută procentuala(%)		36%	35%	39%	47%
Numar ajustari		4	2	4	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		26,00			
VALOARE DE PIATA	556.894 €, echivalent 2.834.256 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Caşinului	14.000 mp	CF 62701	CAD 62701
------------------	----------------	-----------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	14.000	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)	14.000	3.028	3.315	7.028	1.000
Ajustare(%)		-25%	-25%	-15%	-35%
Ajustare(euro)		-9,50	-10,30	-7,50	-11,58
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)	poligonala	regulata/20	regulata/10 9	regulata/24	regulata/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)		-9,50	-9,06	-8,50	-9,59
Ajustare totală netă procentuala(%)		-25%	-23%	-17%	-30%
Pret ajustat(euro/mp)		28,50	32,14	41,50	23,48
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)		28,50	32,14	41,50	23,48
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		9,50	12,74	8,50	15,14
Ajustare totală brută procentuala(%)		25%	31%	17%	46%
Numar ajustari		1	3	2	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		28,50			
VALOARE DE PIATA	399.000 €, echivalent 2.030.671 lei				

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

ABORDAREA PRIN COST
METODA COSTURILOR SEGREGATE

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii, calculându-se un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție, plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor pentru construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață construită.

Costurile estimate se bazează pe costurile normate pentru diferitele componente ale construcției.

Pentru calcularea costului de nou, brut, al construcției (CIB) se vor utiliza surse credibile.

Pentru a afla valoarea la data evaluării (CIN), trebuie aplicate corecții asupra valorii de mai sus, datorate deprecierei totale (Dt), după cum urmează:

$$Dt = Uf + Df + De ,$$

în care

U = deprecierea (uzura) fizică

Df = deprecierea funcțională

De = deprecierea economică

1. Uzura fizică este o pierdere de valoare a unei proprietăți cauzată de utilizare, deteriorare, trecerea timpului, suprasolicitare și alți factori similari de natură fizică.

Pentru calculul uzurii fizice s-a folosit analiza *vârsta efectivă / durata de viață utilă*, conform căreia

$$Uf\% = Vef / DVUN \times 100$$

unde,

Vef = vârsta efectivă, care este o vârstă estimată a unei proprietăți în comparație cu una nouă, în funcție de starea în care se află. Vârsta cronologică este conform declarației clientului/cf. extras CF.

În situația în care, în ultimii ani s-au efectuat lucrări de modernizare și reamenajare care determină creșterea duratei de viață a clădirii, s-a estimat vârsta efectivă.

DVUN = durata de viață utilă normală, care este numărul de ani în care se preconizează utilizarea unui activ nou la sfârșitul căruia activul este retras din exploatare (conform Catalog CETR P-135).

S-a calculat doar uzura fizică nerecuperabilă, întrucât nu au fost identificate elemente de construcție pentru care costurile de reparații/amenajări să ducă la sporirea valorii construcției cu o valoare mai mare decât costul.

Se vor considera numai acele lucrări care au dus la creșterea duratei de viață a clădirii sau la creșterea capacității de exploatare. În categoria extindere sau modernizare intră alte lucrări decât cele de care s-a ținut cont în determinarea vârstei pentru clădirea inițială.

Se estimează starea tehnică a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii:

Foarte bună (FB) – situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale.

Bună (B) – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale.

Satisfăcătoare (S) – situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.

Se încadrează mediul de folosință în următoarele categorii:

mediu normal

mediu agresiv (cu umiditate, cu temperaturi înalte, coroziv obișnuit)

mediu puternic agresiv combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv).

Se determină deprecierea normală conform Tabelelor din Catalogul CETR P-135 corespunzător subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei cronologice ponderate a clădirii. La determinarea deprecierei pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea. Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta cronologică ponderată (Vcp) se determină astfel:

$$D_{fn} \% = D1 + \{(D2 - D1) / (V2 - V1)\} \times (V_{ef} - V1)$$

unde ,

D1= deprecierea fizică normală pentru vârsta V1

D2= deprecierea fizică normală pentru vârsta V2

În cazul în care clădirea supusă evaluării nu poate fi încadrată strict în situațiile prevăzute Catalog (de exemplu, tipul clădirii, structura constructivă, vechime etc.), evaluatorul va aplica raționamentul profesional pentru a ilustra starea clădirii la data evaluării, ținând cont de standardul construcției, materialele, instalațiile și alte indicii regăsite cu ocazia inspecției, respectiv și de istoricul utilizării clădirii subiect, folosind cu titlu orientativ informațiile din prezenta Anexă.

2. Deprecierea funcțională (Df) reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de ineficiente sau neadecvări funcționale în raport cu un substitut nou, cu o tehnologie modernă, mai eficient în exploatare.

În cazul proprietăților obiect al raportului nu s-a identificat vreun element de depreciere funcțională, aceasta fiind nulă.

3. Deprecierea economică (De) reprezintă pierderea de valoare sau utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății cum ar fi cererea de servicii și produse generate de proprietate, legislație, context economic.

În cazul bunurilor obiect al raportului, nu au fost identificate motive care să conducă la modificări semnificative ale valorii construcțiilor, drept urmare deprecierea economică este nulă.

Din costul de înlocuire brut (CIB), de nou, al clădirii, se va scădea valoarea deprecierei totale (care în majoritatea cazurilor este aceeași cu deprecierea fizică), obținându-se costul de înlocuire net (CIN), conform formulei:

$$CIN = [(CIB - U_f) - D_f] - D_e$$

, respectiv, pentru majoritatea situațiilor,

$$CIN = CIB - U_f$$

Tabelele cu calculul valorii impozabile sunt prezentate mai jos:

Piața agroalimentară (P)	str. Cașinului nr.2	Sc = 2970 mp	CF 67392	CAD 67392-C1
--------------------------	---------------------	--------------	----------	--------------

TABEL CENTRALIZATOR PT. CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010 pag.101

Adresă

Rangul localității

Zonă urbanistică

Cod poștal

PIF 1975

CLASĂ DE ÎNCADRARE P135

Tabel 12

Grupa I

Subgrupa	1.5.2.								
Tip	1.5.2.1								
Stare tehnică	Buna								
Mediu	Normal								
Deprecierea fizică	71,00%								
S construită (mp)	2.970,00								
Regim inaltime	P								
S desfasurata (mp)	2.970,00								
Inaltime medie(m)	6,00								
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafata (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	8STRMARKET	2.970,00	1.106,67	3.286.809,90	1,000	1,000	3.286.809,90	3,0856	10.141.780,63
2	FININTMAG	2.970,00	596,62	1.771.961,40	1,000	1,000	1.771.961,40	1,6072	2.847.896,36
3	ELECTRMAG	2.970,00	390,84	1.160.794,80	1,000	1,000	1.160.794,80	3,1729	3.683.085,82
4	SANITMAG	2.970,00	120,56	358.063,20	1,000	1,000	358.063,20	2,0786	744.270,17
5	INCVENTMAG	2.970,00	203,00	602.910,00	1,000	1,000	602.910,00	1,8931	1.141.368,92
CIB(cu TVA)									8.416.621,27
CIB(faraTVA)									7.072.791
CIB unitar(faraTVA)									2.381
Depreciere fizică								71,00%	5.021.682
VALOARE JUSTA (lei)									2.051.109
VALOARE JUSTA (euro)									403.016

Birouri (P)	str. Cașinului nr.2	Sc = 170 mp	CF 67392	CAD 67392-C2
-------------	---------------------	-------------	----------	--------------

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE	
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010(pag.130)	
Adresă	
Rangul localității	
Zonă de încadrare	
Cod poștal	
PIF	1975
CLASĂ DE ÎNCADRARE	
Tabel	19
Grupa	I
Subgrupa	1.6.4
Tip	1.6.4.1.
Stare tehnică	Buna
Mediu	normal
Deprecierea fizică	52,00%
S construită (mp)	170,00
Regim de înălțime	P
S desfășurată (mp)	170,00
Inaltime medie(m)	3,00

Nr crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecți e distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizar e	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	8CLBTIPB	170,00	441,85	75.114,50	1,000	1,000	75.114,50	2,3292	174.956,69
2	FICLBTIPB	170,00	467,35	79.449,50	1,000	1,000	79.449,50	1,9925	158.303,13
3	IECLBTIPB	170,00	141,50	24.055,00	1,000	1,000	24.055,00	3,8155	91.781,85
4	ISCLBTIPB	170,00	107,10	18.207,00	1,000	1,000	18.207,00	2,0448	37.229,67
5	IVCLBTIPB	170,00	132,00	22.440,00	1,000	1,000	22.440,00	2,7212	61.063,73
6	TERNECIR C	170,00	219,70	37.349,00	1,000	1,000	37.349,00	2,0355	76.023,89
TOTAL									599.358,97
CIB fara TVA									499.466
CIB unitar fara TVA									2.938,034
Depreciere fizică								52,00%	259.722
VALOARE JUSTA (lei)									239.744
VALOARE JUSTA (euro)									47.106

Copertină metal (P)	str. Cașinului nr.2	Sc = 1054 mp	CF 67392	CAD 67392-C3
---------------------	---------------------	--------------	----------	--------------

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010(pag.180)

Adresă

Rangul localității

Zonă de încadrare

Cod poștal

PIF 2000

CLASĂ DE ÎNCADRARE

Tabel 28

Grupa I

Subgrupa 1.5.

Tip 1.5.2.2.

Stare tehnică Buna

Mediu Normal

Deprecierea fizică 51,00%

S construită (mp) 1.054,00

Regim de înălțime P

S desfășurată (mp) 1.054,00

Nr crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	COMPBENZ	1.054,00	330,70	348.557,80	1,000	1,000	348.557,80	2,3387	815.172,13
TOTAL									815.172,13
CIB fara TVA									685.019
CIB unitar fara TVA									650
Depreciere fizică								51,00%	349.359

VALOARE JUSTA (lei)	335.659
VALOARE JUSTA (euro)	65.953

Copertină metal (P)	str. Cașinului nr.2	Sc = 710 mp	CF 67392	CAD 67392-C4
---------------------	---------------------	-------------	----------	--------------

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE									
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010(pag.180)									
Adresă									
Rangul localității									
Zonă de încadrare									
Cod poștal									
PIF 2000									
CLASĂ DE ÎNCADRARE									
Tabel 28									
Grupa I									
Subgrupa 1.5.									
Tip 1.5.2.2.									
Stare tehnică Buna									
Mediu Normal									
Deprecierea fizică 51,00%									
S construită (mp) 710,00									
Regim de înălțime P									
S desfășurată (mp) 710,00									
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	COMPBENZ	710,00	330,70	234.797,00	1,000	1,000	234.797,00	2,3387	549.119,74
TOTAL									549.119,74
CIB fara TVA									461.445
CIB unitar fara TVA									650
Depreciere fizică								51,00%	235.337
VALOARE ACTUALĂ DE IMPOZITARE (lei)									226.108
VALOARE ACTUALĂ DE IMPOZITARE (euro)									44.427

Anexa (P)	Calea Bacăului nr.14	Sc - 27 mp	CF 68754	CAD 68754-C1
-----------	----------------------	------------	----------	--------------

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE									
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010(pag.174)									
Adresă									
Rangul localității									
Zonă de încadrare									
Cod poștal									
PIF 1970									
CLASĂ DE ÎNCADRARE									
Tabel 12									

Grupa	I								
Subgrupa	1.5.								
Tip	1.5.2.1.								
Stare tehnică	Satisfacatoare								
Mediu	Normal								
Deprecierea fizică	78,00%								
S construită (mp)	27,00								
Regim de înălțime	P								
S desfășurată (mp)	27,00								
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	INFRMAGC	27,00	395,20	10.670,40	1,000	1,000	10.670,40	1,9990	21.330,00
2	SUPRAMAGC	27,00	337,50	9.112,50	1,000	1,000	9.112,50	2,0027	18.249,30
3	FINMAGC	27,00	180,60	4.876,20	1,000	1,000	4.876,20	4,3743	21.330,00
4	INVTIG	27,00	363,40	9.811,80	1,000	1,000	9.811,80	1,9147	18.786,65
5	ELMAGC	0,00	15,20	0,00	1,000	1,000	0,00	1,6326	0,00
TOTAL									79.695,95
CIB fara TVA									66.971
CIB unitar fara TVA									2.480
Depreciere fizică								78,00%	52.238
VALOARE JUSTA (lei)									14.734
VALOARE JUSTA (euro)									2.895

Cântar basculă	Calea Bacăului nr.14	Sc = 22 mp	CF 68754	CAD 68754-C2
----------------	----------------------	------------	----------	--------------

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE	
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010(pag.90)	
Adresă(UAT)	
Rangul localității	
Zonă de încadrare	
Cod poștal	
PIF	cca.1970
CLASĂ DE ÎNCADRARE	
Tabel	16
Grupa	I
Subgrupa	1.3.
Tip	1.3.5.1
Stare tehnică	Satisfacatoare
Mediu	Normal
Deprecierea fizică	90,00%
S construită (mp)	22,00
Regim de înălțime	P
S desfășurată (mp)	22,00

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	CUVABASC	22,00	2.147,60	47.247,20	1,000	1,000	47.247,20	2,0602	97.338,68
TOTAL									97.338,68
CIB fara TVA									81.797
CIB unitar fara TVA									3.718
Depreciere fizică								90,00%	73.617
VALOARE JUSTA (lei)									8.180
VALOARE JUSTA (euro)									1.607

Cabina cântar basculă (P)	Calea Bacăului nr.14	Sc = 10 mp	CF 68754	CAD 68754-C3
---------------------------	----------------------	------------	----------	--------------

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010(pag.90)

Adresă(UAT)

Rangul localității

Zonă de încadrare

Cod poștal

PIF cca.1970

CLASĂ DE ÎNCADRARE

Tabel 16

Grupa I

Subgrupa 1.3.

Tip 1.3.5.1

Stare tehnică Satisfacatoare

Mediu Normal

Deprecierea fizică 90,00%

S construită (mp) 10,00

Regim de înălțime P

S desfășurată (mp) 10,00

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	CABPBASC	10,00	1.483,90	14.839,00	1,000	1,000	14.839,00	1,9045	28.260,88
TOTAL									28.260,88
CIB fara TVA									23.749
CIB unitar fara TVA									2.375
Depreciere fizică								90,00%	21.374
VALOARE JUSTA (lei)									2.375
VALOARE JUSTA (euro)									467

Grup sanitar (P)	str.Cașinului	Sc = 25 mp	CF 62701	CAD 62701-C1
------------------	---------------	------------	----------	--------------

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010(pag.174)

Adresă

Rangul localității

Zonă de încadrare

Cod poștal

PIF 1970

CLASĂ DE ÎNCADRARE

Tabel 12

Grupa I

Subgrupa 1.5.

Tip 1.5.2.1.

Stare tehnică Satisfacatoare

Mediu Normal

Deprecierea fizică 78,00%

S construită (mp) 27,00

Regim de înălțime P

S desfășurată (mp) 27,00

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	INFRMAGC	27,00	395,20	10.670,40	1,000	1,000	10.670,40	1,9990	21.330,00
2	SUPRAMAGC	27,00	337,50	9.112,50	1,000	1,000	9.112,50	2,0027	18.249,30
3	FINMAGC	27,00	180,60	4.876,20	1,000	1,000	4.876,20	4,3743	21.330,00
4	INVTIG	27,00	363,40	9.811,80	1,000	1,000	9.811,80	1,9147	18.786,65
5	ELMAGC	0,00	15,20	0,00	1,000	1,000	0,00	1,6326	0,00
TOTAL									79.695,95
CIB fara TVA									66.971
CIB unitar fara TVA									2.480
Depreciere fizică								78,00%	52.238
VALOARE JUSTA (lei)									14.734
VALOARE JUSTA (euro)									2.895

ANEXA nr.3

ALTE ANEXE

- extrase de CF
- imagini foto

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67392 Onești

Nr. cerere	39105
Ziua	17
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197234523



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onesti, Str CASINULUI, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67392	8.316	Teren neîmprejmuit; Imobil neîmprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	67392-C1	Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onesti, Str CASINULUI, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2970 mp; S. construita desfasurata:2970 mp; Piata agroalimentara - parter inalt, construita in 1975 din beton, metal si sticla, acoperita cu beton.
A1.2	67392-C2	Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onesti, Str CASINULUI, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:170 mp; S. construita desfasurata:170 mp; Cladire birouri P, construita in 1975 din caramida, acoperita cu beton.
A1.3	67392-C3	Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onesti, Str CASINULUI, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1054 mp; S. construita desfasurata:1054 mp; Platforma acoperita, construita in 2000, construita cu structura metalica acoperita cu policarbonat.
A1.4	67392-C4	Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onesti, Str CASINULUI, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:710 mp; S. construita desfasurata:710 mp; Platforma acoperita, construita in 2000, construita cu structura metalica acoperita cu policarbonat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13405 / 03/06/2019		
Act Normativ nr. 1347 HG, din 27/02/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 39 HCL, din 27/10/1999 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. 23005 CERERE, din 10/04/2019 emis de PRIMARIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. 30989 CERTIFICAT FISCAL, din 28/05/2019 emis de PRIMARIA ONEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLICĂ, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

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

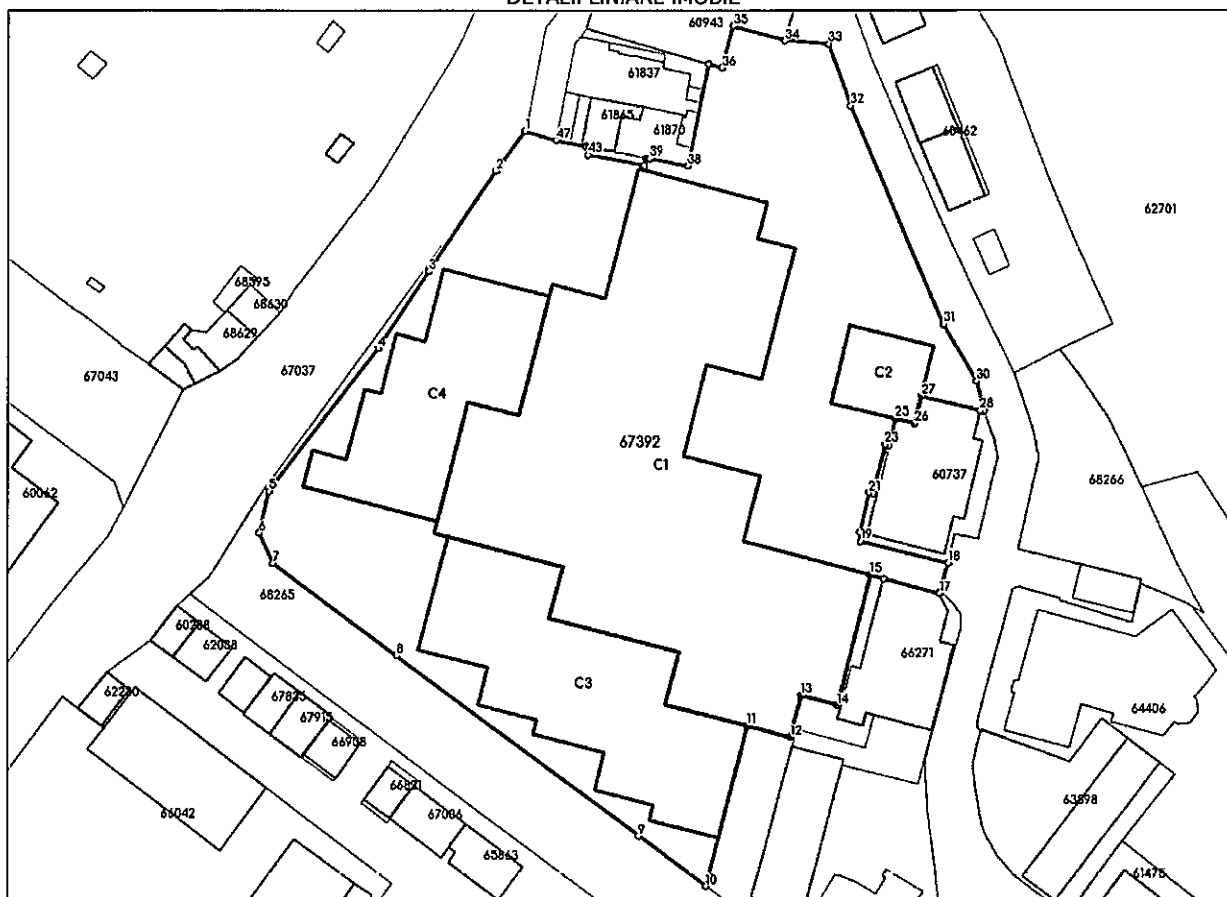
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67392	8.316	Imobil neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.316	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67392-C1	construcții administrative și social culturale	2.970	Cu acte	S. construită la sol: 2970 mp; S. construită desfășurată: 2970 mp; Piața agroalimentară - parter înalt, construită în 1975 din beton, metal și sticlă, acoperită cu beton.
A1.2	67392-C2	construcții administrative și social culturale	170	Cu acte	S. construită la sol: 170 mp; S. construită desfășurată: 170 mp; Clădire birouri P, construită în 1975 din cărămidă, acoperită cu beton.
A1.3	67392-C3	construcții anexa	1.054	Cu acte	S. construită la sol: 1054 mp; S. construită desfășurată: 1054 mp; Platformă acoperită, construită în 2000, construită cu structură metalică acoperită cu policarbonat.
A1.4	67392-C4	construcții anexa	710	Cu acte	S. construită la sol: 710 mp; S. construită desfășurată: 710 mp; Platformă acoperită, construită în 2000, construită cu structură metalică acoperită cu policarbonat.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	7.817	2	3	18.966	3	4	14.529
4	5	28.234	5	6	6.733	6	7	5.178
7	8	24.303	8	9	47.556	9	10	13.224
10	11	25.991	11	12	6.946	12	13	6.674
13	14	5.877	14	15	21.145	15	16	2.194
16	17	9.148	17	18	4.985	18	19	14.307
19	20	1.395	20	21	6.427	21	22	0.654
22	23	7.918	23	24	0.62	24	25	4.326
25	26	3.2	26	27	4.43	27	28	9.544
28	29	0.591	29	30	4.775	30	31	10.33
31	32	37.257	32	33	10.341	33	34	6.893
34	35	8.35	35	36	6.851	36	37	2.195
37	38	16.329	38	39	6.289	39	40	0.151
40	41	0.541	41	42	1.145	42	43	9.0
43	44	1.15	44	45	0.54	45	46	0.15
46	47	4.801	47	1	5.101			

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/11/2025, 08:56

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>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62701 Onești

Nr. cerere	39106
Ziua	17
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197234296



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10886/N
Nr. cadastral vechi:3068

Adresa: Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onesti, Str CASINULUI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62701	14.000	Teren intravilan neimprejmut

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	62701-C1	Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onesti, Str CASINULUI	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; Grup sanitar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11366 / 29/08/2007		
Act Normativ nr. Hotărâre 1347, din 27/12/2001 emis de Guvernul României;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLICĂ, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10886/N); domeniul public	A1, A1.1
5113 / 23/02/2021		
Act Administrativ nr. ANEXA 1.35, din 23/02/2021 emis de Mihalea Catalin;		
B2	se noteaza repositionarea imobilului.	A1, A1.1
21385 / 20/07/2023		
Act Administrativ nr. ADRESA - 47754, din 20/07/2023 emis de PRIMARIA ONESTI;		
B3	se notează actualizarea informațiilor tehnice cu privire la modificare limite imobil	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

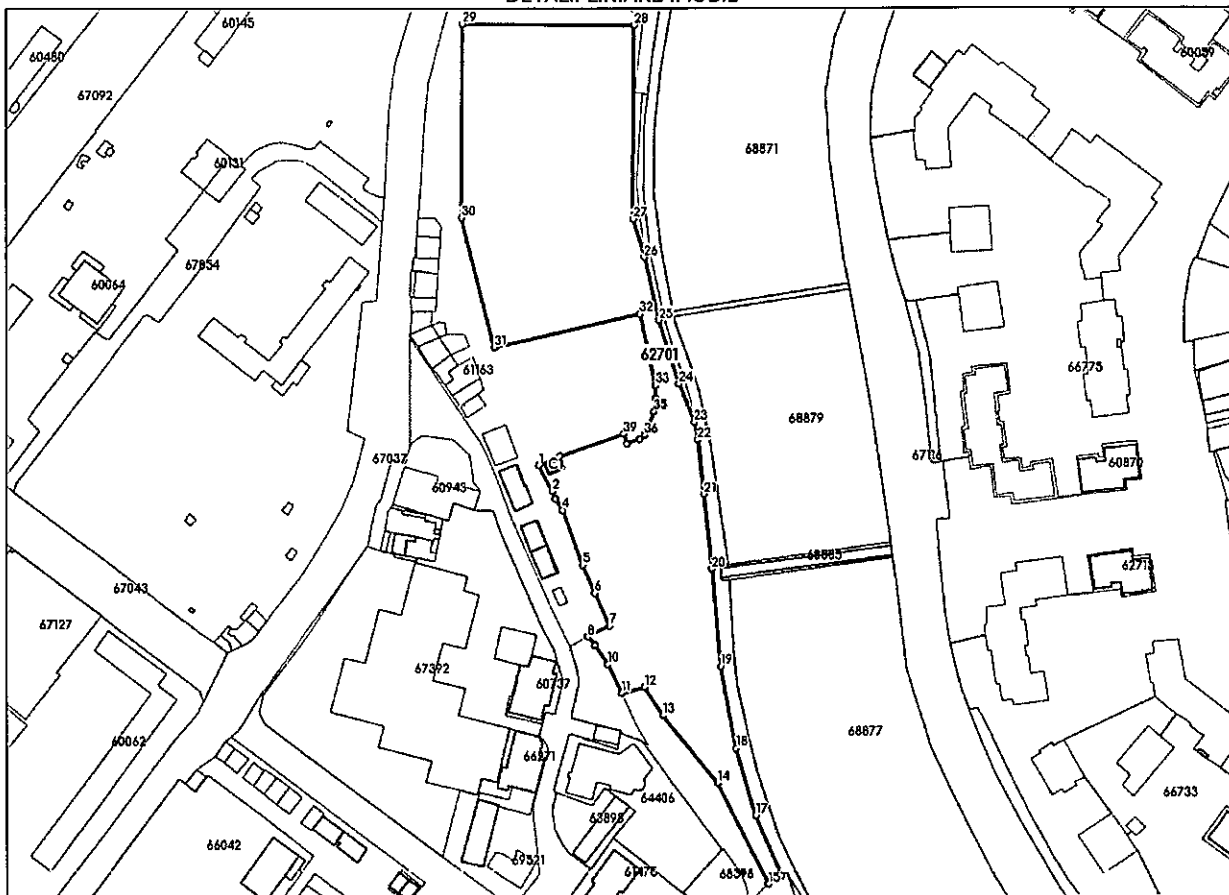
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62701	14.000	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	14.000	-	-	-	Teren intravilan neîmprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62701-C1	construcții anexa	25	Cu acte	S. construita la sol: 25 mp; S. construita desfasurata: 25 mp; Grup sanitar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.212	2	3	3.042
3	4	5.126	4	5	22.445
5	6	11.725	6	7	13.723
7	8	9.324	8	9	4.313

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
9	10	8.734
11	12	9.095
13	14	33.321
15	16	5.984
17	18	26.789
19	20	37.507
21	22	20.885
23	24	15.889
25	26	24.716
27	28	74.0
29	30	74.0
31	32	57.317
33	34	4.924
35	36	9.772
37	38	4.989
39	40	25.872

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
10	11	12.15
12	13	13.003
14	15	43.088
16	17	24.905
18	19	31.781
20	21	28.643
22	23	6.91
24	25	25.395
26	27	15.241
28	29	66.0
30	31	51.099
32	33	27.868
34	35	5.052
36	37	2.48
38	39	4.078
40	1	9.012

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/11/2025, 08:58

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 68754 Onești

Nr. cerere	39142
Ziua	17
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197237082



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Onești, Loc. Onești, Calea BACAULUI, Nr. 14

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68754	21.419	Teren împrejmuit; Imobilul masurat este imprejmuit cu gard de beton intre punctele 19-20-21-22-23-24-25-26-27-1-28-29-30-3-4-5-6-7-8, plasa intre punctele 8-9-10-11-12, lemn intre punctele 10-11-12-13-14-15-16-17-18 si neimprejmuit intre punctele 18-19

B. Partea II. Proprietari și acte

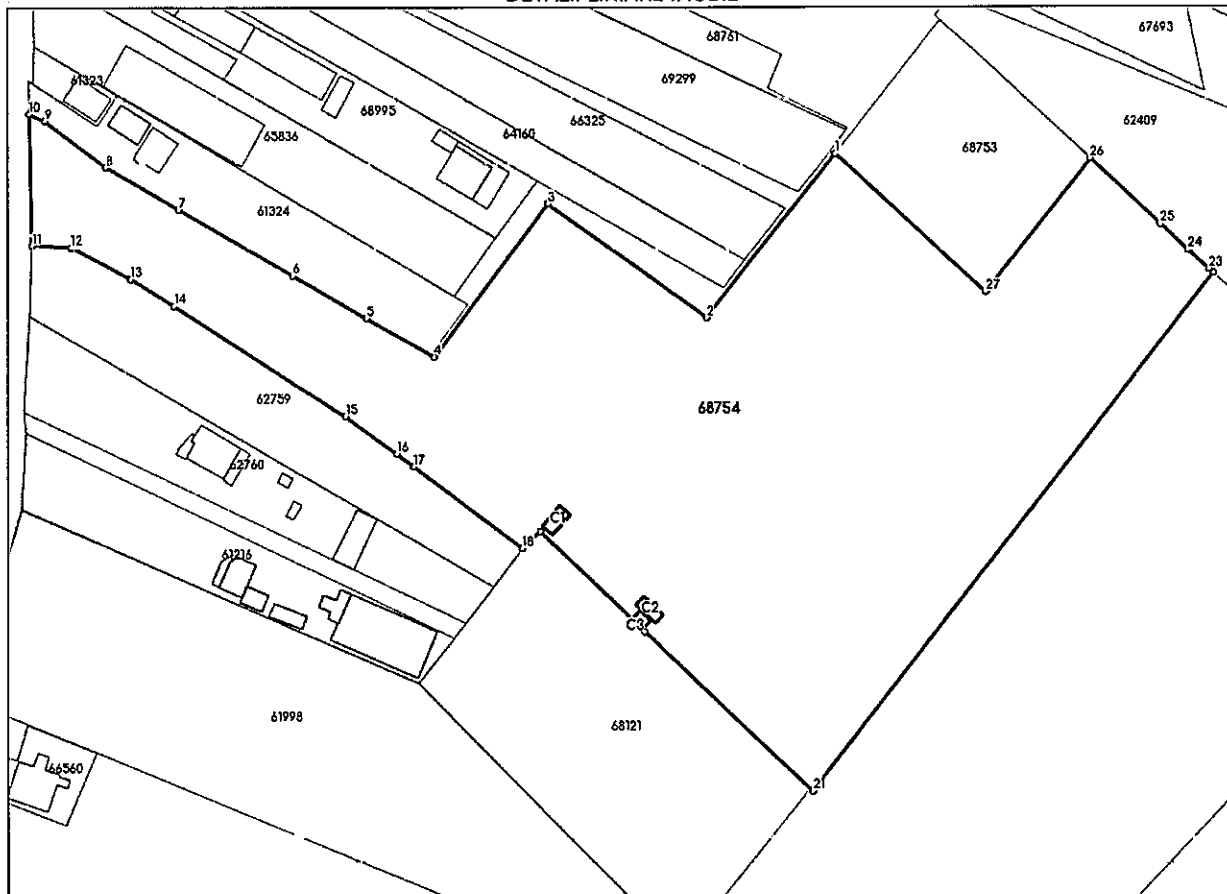
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40097 / 19/12/2022		
Act Notarial nr. 1257, din 19/12/2022 emis de Balan Vasile;		
B1	Se înființează cartea funciara 68754 a imobilului cu numarul cadastral 68754 / UAT Onești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 67984 înscris in cartea funciara 67984;	A1
Act Normativ nr. 1347 HG, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 46509, din 22/08/2019 emis de PRIMARIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. 48175 CERTIFICAT FISCAL, din 30/08/2019 emis de PRIMARIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. 39 HCL, din 27/10/1999 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. 48145 CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA, din 29/08/2019 emis de PRIMARIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. 103 HCL, din 10/09/2015 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PUBLICĂ, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ONEȘTI	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 67984/Onești, inscrisa prin incheierea nr. 13090 din 05/05/2021; pozitie transcrisa din CF 67484/Onești, inscrisa prin incheierea nr. 23692 din 13/09/2019;		
37723 / 09/12/2024		
Act Administrativ nr. plan de amplasament și delimitare, din 09/12/2024 emis de Mihalea Cătălin;		
B6	Se re poziționează imobilul conform noului plan de amplasament și delimitare;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68754	21.419	Imobilul masurat este imprejmuit cu gard de beton intre punctele 19-20-21-22-23-24-25-26-27-1-28-29-30-3-4-5-6-7-8, plasa intre punctele 8-9-10-11-12, lemn intre punctele 10-11-12-13-14-15-16-17-18 si neimprejmuit intre punctele 18-19

DETALII LINIARE IMOBIL.



Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21.089	-	-	-	Teren intravilan
2	curți construcții	NU	330	-	-	-	Teren extravilan

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	68754-C1	construcții anexa	27	Fara acte	S. construita la sol:27 mp; S. construita desfasurata:27 mp; Anexa P, construita din caramida acoperita cu tigla. Sup. Constr. desf. = 27 mp. FARA ACTE.
A1.2	68754-C2	construcții anexa	22	Fara acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; Cantar bascula. Sup. Constr. desf. = 22 mp. FARA ACTE.
A1.3	68754-C3	construcții anexa	10	Fara acte	S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; Cabina P, construita din beton acoperita cu bitum. Sup. Constr. desf. = 10 mp. FARA ACTE.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	55.139
3	4	50.587
5	6	22.483
7	8	22.593
9	10	4.512
11	12	10.378
13	14	13.661
15	16	16.783
17	18	36.115
19	20	38.203
21	22	173.599
23	24	7.626
25	26	25.702
27	1	54.111

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	51.892
4	5	20.654
6	7	34.963
8	9	20.203
10	11	34.714
12	13	17.756
14	15	54.088
16	17	5.041
18	19	6.551
20	21	61.396
22	23	1.524
24	25	9.909
26	27	44.961

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
17/11/2025, 09:19

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>

C1-67392 PIATA AGROALIMENTARA



C2-67392 SPATIU ADMINISTRATIV-BIROURI





C1 - 68754 ANEXA



C2 , C3 - 68754 **POD BASCULA SI CABINA POD BASCULA**



C1- 62701 **GRUP SANITAR**





RAPORT DE EVALUARE

UAT MUNICIPIUL ONEȘTI
JUDEȚUL BACĂU
INTRAȘI INTRARE
NR. 34359
DIN 22.12.2025

NR.0310/05/16.12.2025

OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(TERENURI)

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

DATA EVALUĂRII : 16.12.2025

CLIENT: MUNICIPIUL ONEȘTI

BENEFICIAR : MUNICIPIUL ONEȘTI

EVALUATOR :

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

IMOBILE (TERENURI)

în conformitate cu Comanda nr. 05 din 05.12.2025 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 noiembrie 2025.
- Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 16.12.2025. 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	Supr. (mp)	Nr.CF. loc.Onesti	nr.CAD	Situatie juridica	Valoare estimata	
							(lei)	(euro)
1	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	62	65272	5062	DPr	13.795	2.709
2	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	92	62072	62072	DPr	20.469	4.020
3	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	31	62427	62427	DPr	6.897	1.355
4	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	31	60364	5068	DPr	6.897	1.355
5	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	31	63521	63521	DPr	6.897	1.355
6	Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 2 bis	46	65964	65964	DPr	10.132	1.990
7	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 14	29	65954	4740	DPr	9.023	1.772
8	Teren intravilan	aleea Liliacului nr. 11	9	65831	47473	DPr	2.003	393
9	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 16	43	65671	4139	DPr	13.251	2.603
10	Teren intravilan	str. Uzinei nr. 13	128	66261	5448	DPr	23.813	4.677
11	Teren intravilan	str. Uzinei nr. 13	172	66262	5447	DPr	31.999	6.285
12	Teren intravilan	str. A. I. Cuza nr. 15A	10	66248	5243	DPr	2.225	437
13	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 3	50	66199	66199	DPr	11.125	2.185
14	Teren intravilan	str. Florilor nr. 1	7	66063	5127	DPr	1.324	260
15	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 22	10	66052	5334	DPr	2.448	481
16	Teren intravilan	str. George Bacovia	27	66034	66034	DPr	6.007	1.180
17	Teren intravilan	str. George Bacovia	28	66033	66033	DPr	6.230	1.224
18	Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 2	41	66008	4848	DPr	9.031	1.774
19	Teren intravilan	str. Muncii nr. 12	16	65973	4831	DPr	4.931	968

20	Teren intravilan	str. Libertății nr. 9A	19	66308	4764	DPr	4.115	808
21	Teren intravilan	str. Uzinei	595	66307	4711	DPr	96.380	18.930
22	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 12	19	66450	66450	DPr	4.650	913
23	Teren intravilan	str. Mărășești nr. 30	12	66491	66491	DPr	2.599	510
24	Teren intravilan	str. Tineretului nr. 4	12	66531	66531	DPr	2.937	577
25	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 39A	36	66615	66615	DPr	10.988	2.158
26	Teren intravilan	str. Muncii nr. 13/1	200	66546	66546	DPr	58.671	11.524
TOTAL							368.836	72.443

* DPr = domeniul privat al Municipiului Onesti

(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.....	5
1.1. Activele și/sau datoriile supuse evaluării.....	5
1.2. Identitatea evaluatorului.....	5
1.3. Clientul.....	5
1.4. Utilizarea desemnată.....	5
1.5. Utilizatorii desemnați.....	5
1.6. Moneda evaluării.....	5
1.7. Data evaluării.....	5
1.8. Tipul valorii utilizat.....	6
1.9. Abordările în evaluare utilizate.....	6
1.10. Metodele de evaluare aplicate.....	6
1.11. Sursele utilizate și modul de selectare a informațiilor și datelor semnificative.....	6
1.12. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernare.....	6
1.13. Ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative.....	7
1.14. Valoarea și raționamentul evaluării.....	7
1.15. Declarația de conformitate cu SEV.....	8
1.16. Data raportului.....	8
Cap. 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății.....	8
2.1. Date despre aria de piață	8
2.2. Date despre proprietatea subiect.....	9
2.2.1. Descriere juridică.....	10
2.3. Date despre proprietățile comparabile.....	10
Cap. 3 Analiza datelor.....	10
3.1. Definirea pieței.....	10
3.2. Cererea.....	11
3.3. Oferta competitivă.....	11
3.4. Analiza pieței.....	11
3.5. Analiza celei mai bune utilizări CMBU.....	12
Cap. 4. Aplicarea abordărilor în evaluare.....	12
4.1. Abordarea prin piață.....	12
4.2. Abordarea prin venit.....	13
4.3. Abordarea prin cost.....	13
4.4. Evaluarea terenului.....	14
Cap. 5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	14
Anexa 1 Abordarea prin piață.Metoda comparației directe(teren).....	15
Anexa 2 Alte anexe:comanda nr.04.....	46

Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Activul obiect îl constituie imobilele menționate în Comanda nr.05 din 05.12.2025 ,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 părtinitor 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 16.12.2025, respectiv **1 € = 5,0914 lei**.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este **16.12.2025**

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.

1.10. Metodele de evaluare aplicate

Pentru evaluarea bunurilor subiect, s-a utilizat cea mai utilizată metodă și cea mai adecvată, respectiv *metoda comparației directe*.

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
 - Inspecția 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 extrase de CF

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.

1.15.Declaratia 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 referinta*
- *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 16.12.2025.

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 piața 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), amplasate pe teritoriul municipiului Onești.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Proprietatea studiată constă din următoarele terenuri:

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Adresa	Suprafata (mp)	Nr.CF. loc.Onesti	nr.CAD	Situatie juridica
1	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	62	65272	5062	DPr
2	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	92	62072	62072	DPr
3	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	31	62427	62427	DPr
4	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	31	60364	5068	DPr
5	Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	31	63521	63521	DPr
6	Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 2 bis	46	65964	65964	DPr
7	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 14	29	65954	4740	DPr
8	Teren intravilan	aleea Liliacului nr. 11	9	65831	47473	DPr
9	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 16	43	65671	4139	DPr
10	Teren intravilan	str. Uzinei nr. 13	128	66261	5448	DPr
11	Teren intravilan	str. Uzinei nr. 13	172	66262	5447	DPr
12	Teren intravilan	str. A. I. Cuza nr. 15A	10	66248	5243	DPr
13	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 3	50	66199	66199	DPr
14	Teren intravilan	str. Florilor nr. 1	7	66063	5127	DPr
15	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 22	10	66052	5334	DPr
16	Teren intravilan	str. George Bacovia	27	66034	66034	DPr
17	Teren intravilan	str. George Bacovia	28	66033	66033	DPr

18	Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 2	41	66008	4848	DPr
19	Teren intravilan	str. Muncii nr. 12	16	65973	4831	DPr
20	Teren intravilan	str. Libertății nr. 9A	19	66308	4764	DPr
21	Teren intravilan	str. Uzinei	595	66307	4711	DPr
22	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 12	19	66450	66450	DPr
23	Teren intravilan	str. Mărășești nr. 30	12	66491	66491	DPr
24	Teren intravilan	str. Tineretului nr. 4	12	66531	66531	DPr
25	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 39A	36	66615	66615	DPr
26	Teren intravilan	str. Muncii nr. 13/1	200	66546	66546	DPr

* DPr = domeniul privat al Municipiului Onești

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 intravilan

-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 estimat 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 pieței

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 bună 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 rezidențial-comercială.

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.1*.

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 și obiectul raportului, 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 și obiectul raportului, 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 ȘI 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 < 30 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. 6	62 mp	CF 65272	CAD 5062
------------------	----------------------	-------	----------	----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	62	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%	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)	62	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 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	39,10
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	2.709 €, echivalent 13.788 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 similară 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 procentele 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 procentele 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 m 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: XE0S1304B Actualizat în: 29 Septembrie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **20.65 m**

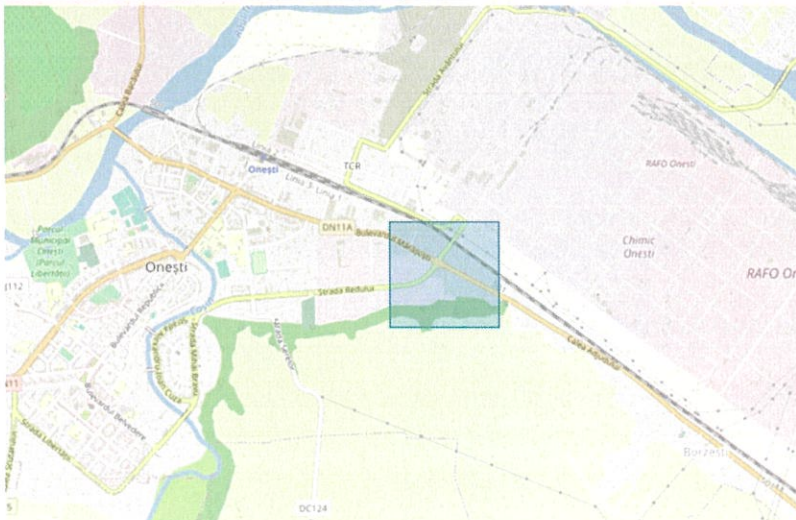
Nr. fronturi stradale: **1**

Utilități **Electricitate Apă Gaz Canalizare**

Destinație Rezidențial

Amenajare străzi **Asfaltate**

Alte caracteristici Teren împrejmuit



Iacob Maria Magdalena Broker Imobiliar

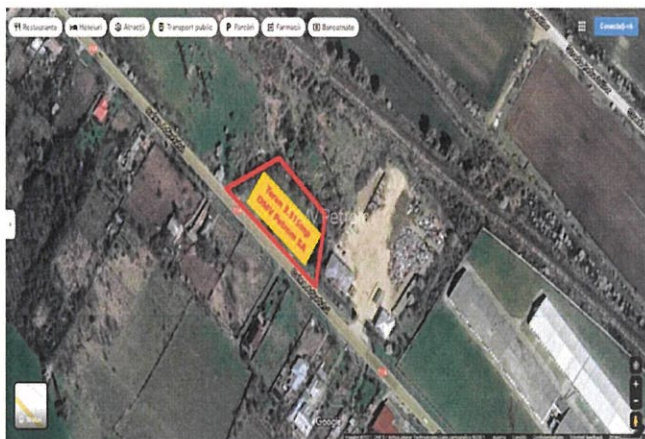
0740069469

(<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 anunt: 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

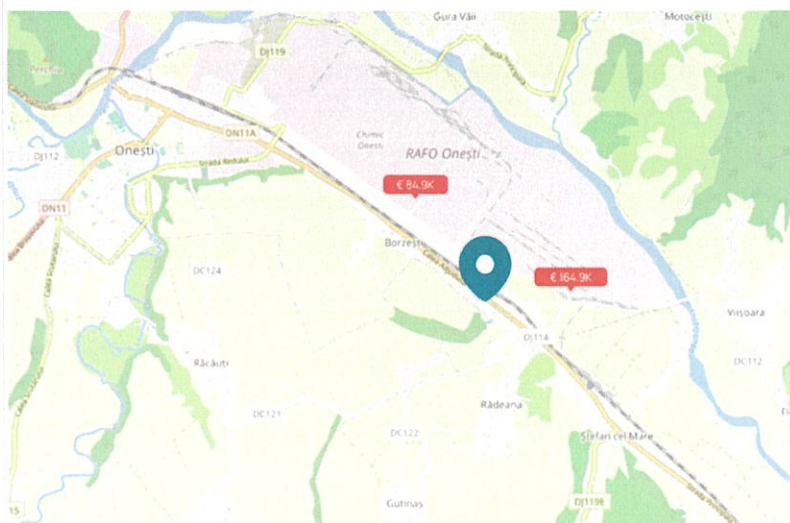
Destinație RezidențialComercial

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 ONEȘTI 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: XE0S1301 | 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

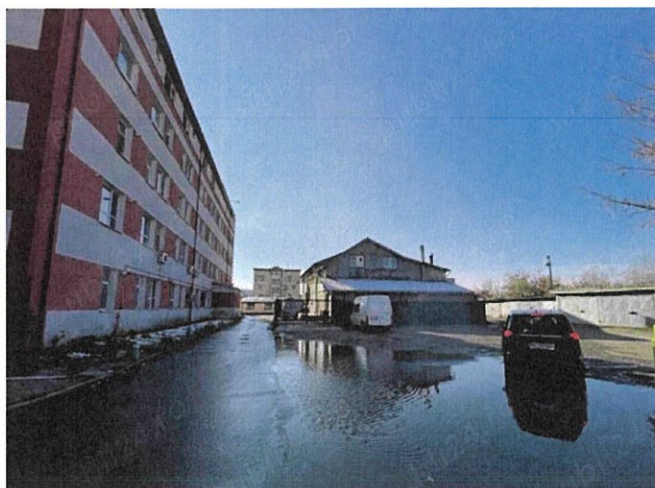
(<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-onesti-central-7028mp-1-47149948>)

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

publi24.ro

☰ d 🗨️ 📍 📌 🛒 📄 + Adaugă anunț

[Vezi toate anunțurile](#)

0722801119

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

% Adaugă fișier ?

Mesaj

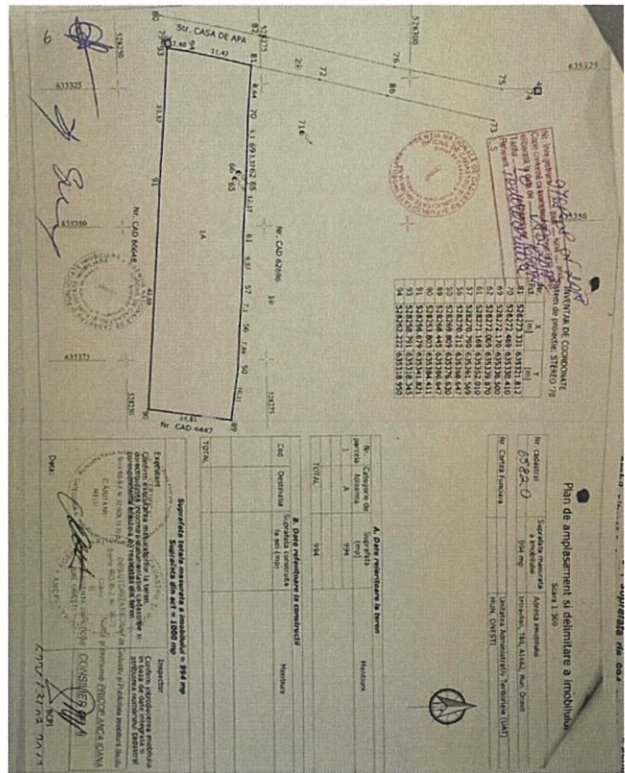
Distribuie anunțul pe

(https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-onesti-314-mp-zona-centrala/05g94738g3e470521f58ifg1d3ih7g6f.html?_gl=1*1xt3lzl*_up*MQ..*_gs*MQ..*_ga*MTIzMjI5MDQwMC4xNzU5OTA5NTE3*_ga_RBv9YWH7LB*czE3NTk5MjI0MzMkbzlkZzEkdDE3NTk5MjI3NDEkajYwJGwwJGgxNTUyMzU2Mzc4&gclid=Cj0KCQjwl5jHBhDHARIsAB0YqjwIgrU1-nIEinZA99TweOsZj7dsTrfGg3FO3He6Wzan4MRaKhSW7RwaAgXpEALw_wcB)

Postat 11 septembrie 2025

Vand teren cu priveliste 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: 277562767 Vizualizări: 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. 6	92 MP	CF 62072	CAD 62072
------------------	----------------------	-------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	92	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%	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)	92	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 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	39,10
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	4.020 €, echivalent 20.469 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	31 mp	CF 62427	cad 62427
------------------	----------------------	-------	----------	-----------

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

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%	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)	31	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 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	39,10
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,70	9,56	8,70	7,60
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	23%	16%	23%
Numar ajustari		?	3	?	3
pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		43,70			
VALOARE DE PIATA	1.355 €, echivalent 6.897 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Cașinului nr. 6	31 mp	CF 60364	CAD 5068
------------------	----------------------	-------	----------	----------

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 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 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%	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)	31	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		1.355 €, echivalent 6.897 lei			

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Caşinului nr. 6	31 mp	CF 63521	CAD 63521
------------------	----------------------	-------	----------	-----------

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
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%	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)	31	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 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	39,10
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	1.355 €, echivalent 6.897 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 2 bis	46 mp	CF 65964	CAD 65964
------------------	-----------------------------	-------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	46	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(%)		-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)	46	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 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)		43,26	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	1.990 €, echivalent 10.132 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Oituz nr. 14	29 mp	CF 65954	CAD 4740
------------------	------------------	-------	----------	----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	29	3.028	3.315	314	1.000
Preț oferta(euro/mp)		40,12	46,43	79,62	35,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(tranzaotic/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)	29	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	16%	5%	10%
Ajustare(euro)		5,81	6,91	2,91	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	1,30	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)		5,81	8,21	2,91	5,54
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	21%	5%	18%
Pret ajustat(euro/mp)		44,57	51,41	61,11	40,19
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)		44,57	51,41	61,11	40,19
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		6,57	11,41	4,71	8,69
Ajustare totală brută procentuala(%)		17%	26%	8%	25%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		61,11			
VALOARE DE PIATA	1.772 €, echivalent 9.023 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Oituz nr. 16	43 mp	CF 65671	CAD 4139
------------------	------------------	-------	----------	----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	43	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)	43	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	16%	4%	10%
Ajustare(euro)		5,81	6,91	2,33	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	1,30	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)		5,81	8,21	2,33	5,54
Ajustare totală netă procentuala(%)		15%	21%	4%	18%
Pret ajustat(euro/mp)		44,57	51,41	60,53	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)		44,57	51,41	60,53	40,19
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		6,57	11,41	4,13	8,69
Ajustare totală brută procentuala(%)		17%	26%	7%	25%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		60,53			
VALOARE DE PIATA	2.603 €, echivalent 13.251 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Uzinei nr. 13	128 mp	CF 66261	CAD 5448
------------------	--------------------	--------	----------	----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	128	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%	-10%	0%
Ajustare(euro/mp)		-1,90	-1,20	-6,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		36,10	38,80	54,00	31,50
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	128	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	3%	10%
Ajustare(euro)		5,42	5,82	1,62	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 absolută(euro/mp)		5,42	6,98	1,62	5,04
Ajustare totală netă procentuala(%)		14%	17%	3%	16%
Pret ajustat(euro/mp)		41,52	45,78	55,62	36,54
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)		41,52	45,78	55,62	36,54
Ajustare totala bruta absolută(euro/mp)		7,32	8,18	7,62	5,04
Ajustare totală brută procentuala(%)		20%	21%	14%	16%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila D s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		36,54			
VALOARE DE PIATA		4.677 €, echivalent 23.813 lei			

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Uzinei nr. 13	172 mp	Cf 66262	CAD 5447
------------------	--------------------	--------	----------	----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	172	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%	-10%	0%
Ajustare(euro/mp)		-1,90	-1,20	-6,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		36,10	38,80	54,00	31,50
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	172	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		15%	15%	3%	10%
Ajustare(euro)		5,42	5,82	1,62	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	1,62	5,04
Ajustare totală netă procentuala(%)		14%	17%	3%	16%
Pret ajustat(euro/mp)		41,52	45,78	55,62	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	55,62	36,54
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		7,32	8,18	7,62	5,04
Ajustare totală brută procentuala(%)		20%	21%	14%	16%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila D s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		36,54			
VALOARE DE PIATA	6.285 €, echivalent 31.999 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii nr. 3	50 mp	CF 66199	CAD 66199
------------------	----------------------	-------	----------	-----------

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		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)	50	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	2.185 €, echivalent 11.125 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. George Bacovia	27 mp	CF 66034	CAD 66034
------------------	---------------------	-------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	27	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)	27	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 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	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	1.180 €, echivalent 6.007 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. George Bacovia	28 mp	Cf 66033	CAD 66033
------------------	---------------------	-------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	28	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 piața	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)	28	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 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	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	1.224 €, echivalent 6.230 lei				

Explicatia corecțiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Victor Babeș nr. 2	41 mp	CF 66008	CAD 4848
------------------	-------------------------	-------	----------	----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	41	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(%)		-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)	41	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 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)		43,26	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	1.774 €, echivalent 9.031 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Uzinei	595 mp	CF 66307	CAD 4711
------------------	-------------	--------	----------	----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	595	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%	-10%	0%
Ajustare(euro/mp)		-1,90	-1,20	-6,00	0,00
Pret ajustat(euro/mp)		36,10	38,80	54,00	31,50
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	595	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		-10%	-10%	3%	-5%
Ajustare(euro)		-3,61	-3,88	1,62	-1,58
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)		-3,61	-2,72	1,62	0,32
Ajustare totală netă procentuala(%)		-10%	-7%	3%	1%
Pret ajustat(euro/mp)		32,49	36,08	55,62	31,82
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)		32,49	36,08	55,62	31,82
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,51	6,24	7,62	3,47
Ajustare totală brută procentuala(%)		15%	16%	14%	11%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila D s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		31,82			
VALOARE DE PIATA	18.930 €, echivalent 96.380 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	bd. Republicii nr. 39A	36 mp	CF 66615	CAD 66615
------------------	------------------------	-------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	36	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)	36	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		11%	9%	3%	5%
Ajustare(euro)		4,26	3,89	1,75	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 absolută(euro/mp)		4,26	5,18	1,75	3,81
Ajustare totală netă procentuala(%)		11%	13%	3%	12%
Pret ajustat(euro/mp)		43,02	48,38	59,95	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)		43,02	48,38	59,95	38,46
Ajustare totală brută absolută(euro/mp)		5,02	8,38	3,55	6,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		13%	19%	6%	20%
Numar ajustari		2	3	2	3
pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala brută					
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		59,95			
VALOARE DE PIATA		2.158 €, echivalent 10.988 lei			

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Teren intravilan	str. Muncii nr. 13/1	200 mp	CF 66546	CAD 66546
------------------	----------------------	--------	----------	-----------

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata (mp)	200	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)	200	3.028	3.315	314	1.000
Ajustare(%)		12%	12%	-1%	5%
Ajustare(euro)		4,65	5,18	-0,58	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)		4,65	6,48	-0,58	3,81
Ajustare totală netă procentuala(%)		12%	16%	-1%	12%
Pret ajustat(euro/mp)		43,41	49,68	57,62	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)		43,41	49,68	57,62	38,46
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		5,41	9,68	2,38	6,96
Ajustare totală brută procentuala(%)		14%	22%	4%	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)		57,62			
VALOARE DE PIATA	11.524 €, echivalent 58.671 lei				

Explicatia corectiilor : similar ca mai sus

Comparabile utilizate : similar ca mai sus

Terenuri cu suprafata mai mică de 20 mp :

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Adresa	Supr. (mp)	Nr.CF. loc.Onesti	nr.CAD	Valoare estimata	
						(lei)	(euro)
8	Teren intravilan	aleea Liliacului nr. 11	9	65831	47473	2.003	393
12	Teren intravilan	str. A. I. Cuza nr. 15A	10	66248	5243	2.225	437
14	Teren intravilan	str. Florilor nr. 1	7	66063	5127	1.324	260
15	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 22	10	66052	5334	2.448	481
19	Teren intravilan	str. Muncii nr. 12	16	65973	4831	4.931	968
20	Teren intravilan	str. Libertății nr. 9A	19	66308	4764	4.115	808
22	Teren intravilan	bd. Republicii nr. 12	19	66450	66450	4.650	913
23	Teren intravilan	str. Mărășești nr. 30	12	66491	66491	2.599	510
24	Teren intravilan	str. Tineretului nr. 4	12	66531	66531	2.937	577

ANEXA nr.2

ALTE ANEXE

- Comanda nr.05 din 17.11.2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oltuz, nr.17, Cod 601032, Tel. 0234.324.243, 0234.312.340, Fax 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. 91923 / din 5.12.2025

CĂTRE,
S.C. KRONCONSULT S.R.L.

Comanda numărul 5 din 5.12.2025 conform contract de prestări servicii evaluare/reevaluare bunuri mobile și imobile aflate în
patrimoniul Municipiului Onești, nr. 887 din 15.09.2025

**SITUAȚIE BUNURI IMOBILE TERENURI CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ONEȘTI ȘI
CARE URMEAZĂ SĂ FIE EVALUATE**

Nr. Crt.	Cod clasifi care	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoarea de inventar	Situația juridică	HCL	Inv
1	4.1	Teren intravilan	S=62 mp, str. Cașinului nr. 6 Nr. cad. 5062 Carte funciară 65272 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/11 /2022	
2	4.1	Teren intravilan	S=92 mp, str. Cașinului nr. 6 Nr. cad. 62072 Carte funciară 62072 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/11 /2022	
3	4.1	Teren intravilan	S=31 mp, str. Cașinului nr. 6 Nr. cad. 62427 Carte funciară 62427 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/11 /2022	
4	4.1	Teren intravilan	S=31 mp, str. Cașinului nr. 6 Nr. cad. 5068	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/11 /2022	

			Carte funciară 60364 Onești				
5	4.1	Teren intravilan	S=31 mp, str. Cașinului nr. 6 Nr. cad. 63521 Carte funciară 63521 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
6	4.1	Teren intravilan	S=46 mp, str. Victor Babeș nr. 2 bis Nr. cad. 65964 Carte funciară 65964 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
7	4.1	Teren intravilan	S=29 mp, bd. Oituz nr. 14 Nr. cad. 4740 Carte funciară 65954 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
8	4.1	Teren intravilan	S=9 mp, alea Liliacului nr. 11 Nr. cad. 4773 Carte funciară 65831 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
9	4.1	Teren intravilan	bd. Oituz nr. 16 S=43 mp din acte, S=31 mp măsurată Nr. cad. 4139 Carte funciară 65671	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
10	4.1	Teren intravilan	S=128 mp, str. Uzinei nr. 13 Nr. cad. 5448 Carte funciară 66261 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
11	4.1	Teren	S=172 mp, str. Uzinei nr.	1	Domeniul privat al municipiului	343/24/1	

		intravilan	13 Nr. cad. 5447 Carte funciară 66262 Onești		Onești	1/2022	
12	4.1	Teren intravilan	S=10 mp, str. A. I. Cuza nr. 15A Nr. cad. 5243 Carte funciară 66248 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
13	4.1	Teren intravilan	S=50 mp, bd. Republicii nr. 3 Nr. cad. 66199 Carte funciară 66199	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
14	4.1	Teren intravilan	S=7 mp, str. Florilor nr. 1 Nr. cad. 5127 Carte funciară 66063 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
15	4.1	Teren intravilan	S=10 mp, bd. Republicii nr. 22 Nr. cad. 5334 Carte funciară 66052 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
16	4.1	Teren intravilan	S=27 mp, str. George Bacovia Nr. cad. 66034 Carte funciară 66034 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești Act de dezmembrare nr. 1433/23.09.2008	343/24/1 1/2022	
17	4.1	Teren intravilan	S=28 mp, str. George Bacovia Nr. cad. 66033 Carte funciară 66033	1	Domeniul privat al municipiului Onești Act de dezmembrare nr. 1433/23.09.2008	343/24/1 1/2022	
18	4.1	Teren	S=41 mp, str. Victor	1	Domeniul privat al municipiului	343/24/1	

		intravilan	Babeș nr. 2 Nr. cad. 4848 Carte funciară 66008 Onești		Onești	1/2022	
19	4.1	Teren intravilan	S=16 mp, str. Muncii nr. 12 Nr. cad. 4831 Carte funciară 65973 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
20	4.1	Teren intravilan	S=19 mp, str. Libertății nr. 9A Nr. cad. 4764 Carte funciară 66308	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
21	4.1	Teren intravilan	S=595 mp, str. Uzinei Nr. cad. 4711 Carte funciară 66307 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
22	4.1	Teren intravilan	S=19 mp, bd. Republicii nr. 12 Nr. cad. 66450 Carte funciară 66450 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
23	4.1	Teren intravilan	S=12 mp, str. Mărășești nr. 30 Nr. cad. 66491 Carte funciară 66491	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
24	4.1	Teren intravilan	S=12 mp, str. Tineretului nr. 4 Nr. cad. 66531 Carte funciară 66531 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	
25	4.1	Teren intravilan	S=36 mp, bd. Republicii nr. 39A	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	

			Nr. cad. 66615 Carte funciară 66615 Onești				
26	4.1	Teren intravilan	S=200 mp, str. Muncii nr. 13/1 Nr. cad. 66546 Carte funciară 66546 Onești	1	Domeniul privat al municipiului Onești	343/24/1 1/2022	

Menționăm că atașăm extrasele de carte funciară pe adresa de e-mail: kronconsult.ro@gmail.com



RAPORT DE EVALUARE

NR.0310/04/15.12.2025

OBIECT: BUNURI MOBILE (AUTOTURISME)

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

DATA EVALUĂRII : 15.12.2025

CLIENT: MUNICIPIUL ONEȘTI

BENEFICIAR : MUNICIPIUL ONEȘTI

EVALUATOR :

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

BUNURII MOBILE (AUTOTURISME)

în conformitate cu Comanda nr.04 din 05.12.2025 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.
- Inspekția 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 decembrie 2025.
- Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 15.12.2025 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 următoarea :

Nr. crt.	Denumire	Nr. inmatriculare	Serie sasiu	Dispozitia primarului	Valoare recuperare (lei)
1	OPEL ASTRA	BC-08-DKV	W0L0TGF48Y6075091	978 /14.10.2025	638
2	OPEL ASTRA	BC-01-RVJ	W0L0AHL4845185634	965 /07.10.2025	638
3	SKODA FABIA	-	-	966/07.10.2025	629
4	OPEL CORSA	-	-	967/07.10.2025	636
5	VW GOLF	BC-09-ZLP	WVWZZZ1JZ1W490332	765/23.07.2025	644
6	NISSAN MICRA	-	-	646/25.06.2025	567
7	OPEL ZAFIRA	-	-	1463/11.11.2024	879
TOTAL					4.631

(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).*

****Notă:** *Există și posibilitatea de valorificare individuală a autovehiculelor studiate, în condițiile în care în urma publicității făcute, se vor găsi persoane interesate de achiziția acestora cel mai probabil pentru eventualele piese/elemente componente de schimb (motor, caroserie, etc.), situație în care se poate obține un randament mai mare al valorii.*

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.....	5
1.1. Activele și/sau datoriile supuse evaluării.....	5
1.2. Identitatea evaluatorului.....	5
1.3. Clientul.....	5
1.4. Utilizarea desemnată.....	5
1.5. Utilizatorii desemnați.....	5
1.6. Moneda evaluării.....	5
1.7. Data evaluării.....	5
1.8. Tipul valorii utilizat.....	6
1.9. Abordările în evaluare utilizate.....	6
1.10. Metodele de evaluare aplicate.....	6
1.11. Sursele utilizate și modul de selectare a informațiilor și datelor semnificative.....	6
1.12. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță	6
1.13. Ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative.....	7
1.14. Valoarea și raționamentul evaluării.....	7
1.15. Declarația de conformitate cu SEV.....	8
1.16. Data raportului.....	8
Cap. 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății.....	8
2.1. Descrierea și clasificarea bunului.....	8
2.2. Culegerea datelor.....	9
2.3. Analiza datelor.....	9
Cap. 3 Aplicarea abordărilor în evaluare.....	10
3.1. Abordarea prin piață.....	10
3.2. Abordarea prin venit.....	10
3.3. Abordarea prin cost.....	10
Cap. 4 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	11
Anexa 1 Metoda valorii de recuperare.....	12
Anexa 2 Prețuri deșeu metal, Dispoziții de Primar, imagini foto.....	13

Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Activul obiect îl constituie imobilele menționate în Comanda nr.04 din 05.12.2025 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 15.12.2025, respectiv **1 € = 5,0904 lei**.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este **15.12.2025**

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.*

Deoarece în acest caz nu se întrunesc condițiile minime și suficiente pentru a putea aplica vreuna din metodele specifice celor trei abordări prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor, practica utilizează în aceste cazuri valoarea de recuperare (casare) prin valorificarea componentelor acestora, valoare definită în literatura de specialitate astfel:

Valoarea de recuperare reprezintă valoarea activelor estimată, avându-se în vedere situațiile deosebite în care acestea se vând. Valoarea de recuperare descrie valoarea unui activ care a ajuns la sfârșitul duratei lui de viață economică pentru scopul în care a fost creat. Totuși, activul ar putea să aibă valoare pentru o utilizare alternativă sau pentru recuperarea materialelor conținute (casare).

Valoarea de casare reprezintă suma estimată pentru un activ-bun mobil, care ar putea fi realizată dacă ar fi vândut pentru conținutul lui material, și nu pentru o utilizare productivă.

1.9. Abordarea sau abordările în evaluare utilizate

În evaluarea bunurilor, având în vedere obiectul și scopul declarate, precum și starea fizică și regimul de exploatare al autoturismelor, așa cum am precizat anterior, nu se întrunesc condițiile minime și suficiente pentru a putea aplica vreuna din cele trei abordări prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor.

1.10. Metodele de evaluare aplicate

La fel ca la punctul anterior, având în vedere obiectul și scopul declarate, precum și starea fizică și regimul de exploatare al autoturismelor, nu se întrunesc condițiile minime și suficiente pentru a putea aplica vreuna din metodele specifice celor trei abordări prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor.

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
- observații în teren, imagini foto
- colecția „Buletin informativ” ANEVAR
- colecția "Valoarea oriunde este ea", ed. ANEVAR
- "Evaluarea mașinilor și echipamentelor", ed. American Society of Appraisers
- "Evaluarea mijloacelor fixe mobile", Traian Cristian Demetrescu-ed. Iroval
- informații obținute de la dealeri auto
- baza de date proprie
- internet:
 - www.autovit.ro
 - www.mfinante.ro; www.bnro.ro
- cercetare și analize de piață făcute în legătură cu bunuri similare celor studiate în raport

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

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

1.13. Ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative

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

- -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 exploatări 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 rationamentul 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 bunurilor**, așa este prezentată la pag. 2, în cadrul Sintezei evaluării.

1.15.Declaratia 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 referinta*
- *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 220 : Mașini,echipamente și instalații*
- *GEV 620: Evaluarea mașinilor,echipamentelor și instalațiilor*

1.16.Data raportului

Raportul de evaluare s-a întocmit la data de 15.12.2025.

Cap.2. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

2.1. Clasificarea și descrierea bunului

Bunurile obiect a evaluării sunt conform notei de comandă, următoarele :

Nr. crt	Denumire	Observații
1.	Autovehicul marca Opel Astra de culoare gri, serie de șasiu W0L0TGf48Y6075091 , număr de înmatriculare. BC-08-DKV	Dispoziția primarului nr.978 /14.10.2025
2.	Autovehicul marca Opel Astra de culoare negru, serie de șasiu W0L0AHL4845185634 , număr de înmatriculare BC-01-RVJ	Dispoziția primarului nr.965 /07.10.2025
3.	Autovehicul marca Skoda Fabia de culoare negru, serie de șasiu -, număr de înmatriculare -	Dispoziția primarului nr. 966/07.10.2025
4.	Autovehicul marca Opel Corsa de culoare gri, serie de șasiu -, număr de înmatriculare -	Dispoziția primarului nr. 967/07.10.2025
5.	Autovehicul marca Volkswagen golf de culoare alb, serie de șasiu WVWZZZ1JZ1W490332 , număr de înmatriculare BC-09-ZLP	Dispoziția primarului nr. 765/23.07.2025
6.	Autovehicul marca Nissan de culoare albastru, serie de șasiu -, număr de înmatriculare -	Dispoziția primarului nr. 646/25.06.2025
7.	Autovehicul marca Opel Zafira de culoare albastru, serie de șasiu -, număr de înmatriculare -	Dispoziția primarului nr. 1463/11.11.2024

Bunurile evaluate, au fost identificate fizic la locul de depozitare, constatându-se următoarele:

- autoturismele au fost ridicate și transportate la locul de depozitare, fiind abandonate pe domeniul public/privat al municipiului Onești.
- integritatea fizică nu pare a fi afectată (cel puțin la caroserie, pe exterior), cu excepția Opelului Corsa, la care parbrizul lunetei este spart
- singurul autoturism la care s-au putut deschide portierele și capota la motor este Volkswagen-ul Golf, restul autovehiculelor fiind închise, fără posibilitatea de a fi deschise și inspectate, neexistând chei pentru nici unul dintre ele.
- din informațiile furnizate de reprezentantul Primăriei, autoturismele nu au fost pornite niciodată de la momentul depozitării (așa cum am menționat nu există chei), și nici nu se știe dacă sunt funcționale, fiind puțin probabil având în vedere că au fost abandonate de către proprietari.

Nu ne-a fost prezentat vreun act și nici nu avem cunoștință despre vreo situație litigioasă care să aibă ca obiect al litigiului proprietatea în speță și nici despre vreun gaj instituit asupra acesteia.

2.2.Culegerea datelor

Bunurile ce fac obiectul prezentului raport sunt destinate activității de transport persoane. Pe acest segment, piața este extrem de variată, mai ales referitoare la cele second-hand. Prețurile bunurilor comparabile sunt și ele variate, în funcție de vârstă, stare, dotări, kilometri parcurși, etc.

2.3.Analiza datelor

Datele publicate de DGPCI și analizate de APIA arată că înmatriculările de autoturisme noi au crescut cu 36.6% față de noiembrie 2024. În total au fost înmatriculate 13.816 autoturisme.

Dacia rămâne lider de piață, cu 4.519 unități și o creștere de 60%. Toyota urmează cu 1.137 unități și un avans de 28%. Renault a înregistrat o creștere de 80.7%, ajungând la 1.021 unități. Creșteri similare apar și la Skoda, care a avansat cu 28.1%.

Segmentarea pe modele arată că Dacia Logan, Dacia Duster și Dacia Sandero sunt cele mai vândute modele ale lunii. Logan a înregistrat 1.527 unități și un avans de 46%. Duster a crescut cu 83% și a ajuns la 1.363 unități. Sandero a avut un avans de 47.9% și a ajuns la 741 unități.

Datele publicate de DGPCI și analizate de APIA arată că înmatriculările de autoturisme noi au crescut cu 36.6% față de noiembrie 2024. În total au fost înmatriculate 13.816 autoturisme.

Dacia rămâne lider de piață, cu 4.519 unități și o creștere de 60%. Toyota urmează cu 1.137 unități și un avans de 28%. Renault a înregistrat o creștere de 80.7%, ajungând la 1.021 unități. Creșteri similare apar și la Skoda, care a avansat cu 28.1%.

Segmentarea pe modele arată că Dacia Logan, Dacia Duster și Dacia Sandero sunt cele mai vândute modele ale lunii. Logan a înregistrat 1.527 unități și un avans de 46%. Duster a crescut cu 83% și a ajuns la 1.363 unități. Sandero a avut un avans de 47.9% și a ajuns la 741 unități.

Autoturismele electrificate au înregistrat creșteri importante. Cota lor totală a ajuns la 56.5%.

Motorizările mild-hybrid au crescut cu 33% și reprezintă 21.3% din piață. Motorizările full-hybrid au ajuns la 20.2% din total, după un avans de 48.4%.

Motorizările plug-in hybrid au crescut cu 81.6%, ajungând la o cotă de 7.4%. Autoturismele full electrice au avut cea mai mare creștere, de 114%, și au ajuns la 7.6% cotă de piață.

APIA a explicat prin președintele Dan Vardie că aceste rezultate confirmă avansul rapid al segmentelor electrificate, depășind pentru prima dată cota combinată a motorizărilor pe benzină și motorină.

El a spus că segmentul BEV și segmentul PHEV au avut cele mai mari creșteri. El a adăugat că tranziția energetică nu se rezumă doar la electrificare și că APIA susține o abordare diversificată, care include biocombustibili avansați, hidrogen și soluții energetice alternative.

(<https://www.capital.ro/piata-auto-din-romania-a-prins-avant-in-noiembrie-2025-motorizarile-electrificate-au-avut-56-5-cota-de-piata.htm>)

Cap.3 APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii bunului, evaluatorii aplică metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

3.1. 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.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- tehnica identificării (potrivirii) directe;
- tehnica asimilării;
- tehnica procentajului din cost

Atunci când este posibil, pot fi folosite tehnici statistice în evaluarea bunurilor. Instrumentele statistice pot fi instrumente ale statisticii descriptive (mărimi de sintetizare a datelor, tabele, grafice sau diagrame) sau instrumente ale statisticii inferențiale (regresia liniară simplă și multiplă).

Având în vedere starea bunurilor, regimul acestora, precum și lipsa informațiilor referitoare la funcționabilitate/ defecțiuni, această abordare nu se poate aplica.

3.2. Abordarea prin venit

În abordarea prin venit valoarea bunului se estimează prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv.

Informațiile utilizate și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin venit trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

Metoda capitalizării venitului se poate aplica numai dacă se poate estima fluxul de numerar anual viitor, de natura unei anuități fixe pe durata de viață utilă rămasă a bunului. În situația în care se preconizează că fluxul de numerar anual viitor va fi fluctuant este adecvată aplicarea metodei fluxului de numerar actualizat (DCF).

Aplicarea metodei DCF impune ca fluxul de numerar previzionat să fie pozitiv.

Metoda DCF poate să conducă la valoarea de piață numai dacă fluxul de numerar previzionat este cel pe care participanții de pe piață îl estimează în mod normal, iar ratele de actualizare și de capitalizare sunt preluate de pe piață.

Având în vedere starea bunurilor, regimul acestora, precum și lipsa informațiilor referitoare la funcționabilitate/defecțiuni, această abordare nu se poate aplica.

3.3. Abordarea prin cost

În cadrul abordării prin cost, evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire al bunului evaluat, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele deprecierei (deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă).

În abordarea prin cost cele mai uzuale metode de estimare a costului curent sunt:

- metoda devizului
- indexarea
- metoda cost - capacitate.

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

- a) deprecierea (uzura) fizică
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională
- c) deprecierea externă (economică)

Datorită stării bunurilor, regimului acestora, precum și lipsa informațiilor referitoare la funcționabilitate/defecțiuni, datele actuale pentru stabilirea costului de înlocuire brut(CIB) , ar putea fi neadecvat și ar putea conduce la rezultate neconforme,motiv pentru care această abordare nu se va aplica.

Deoarece în acest caz nu se întrunesc condițiile minime și suficiente pentru a putea aplica vreuna din metodele specifice celor trei abordări prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor,practica utilizează în aceste cazuri valoarea de recuperare (casare) prin valorificarea componentelor acestora.

Cap.4 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma analizei făcută asupra rezultatelor obținute,asupra preciziei și cantității de informație acumulată din piață,opinia evaluatorului este că rezultatul adecvat este prezentat la pag.2, în cadrul Sintezei evaluării.

METODA CALCULULUI VALORII DE RECUPERARE

Pentru a putea determina valoarea recuperabilă, trebuie determinate cantitățile și sortimentatia de deșeuri ce rezultă în urma dezmembrării bunurilor ce fac obiectul prezentului raport.

Din informațiile obținute de la societățile comerciale de profil (vezi Anexa nr.2), a reieșit că în cazul autoturismelor, cantitatea de deșeu metalic este cuprinsă între 60 -70 % din masa proprie a acestora.

S-a utilizat în situația studiată procentul mediu de 65%.

Rezultă următoarele cantități de deșeu:

Nr. crt.	Denumire	Nr.inmatriculare	Serie sasiu	Dispozitia primarului	Greutate proprie (kg)	Deseu metal (kg)
1	OPEL ASTRA	BC-08-DKV	W0L0TGF48Y6075091	978 /14.10.2025	1090	709
2	OPEL ASTRA	BC-01-RVJ	W0L0AHL4845185634	965 /07.10.2025	1090	709
3	SKODA FABIA	-	-	966/07.10.2025	1075	699
4	OPEL CORSA	-	-	967/07.10.2025	1088	707
5	VW GOLF	BC-09-ZLP	WVWZZZ1JZ1W490332	765/23.07.2025	1100	715
6	NISSAN MICRA	-	-	646/25.06.2025	970	631
7	OPEL ZAFIRA	-	-	1463/11.11.2024	1503	977

Valoarea de recuperare a bunurilor studiate va fi dată doar de acele componente rezultate din dezmembrări, ce pot fi valorificate conform legii și fac această mențiune deoarece ,de exemplu, anvelopele uzate se colectează la "valoarea zero", alte deșeuri rezultate cum ar fi buretele, plasticul, vinilul uzate, din componența scaunelor, nu se pot valorifica, etc.

În urma studiului făcut asupra pieței de colectare și reciclare de deșeuri din România ,de la cele câteva societăți comerciale de profil (vezi Anexa nr.2) și având în vedere cantitățile de deșeuri de valorificat, am estimat următoarele valori pentru acele categorii de deșeu ce se pot valorifica:

Nr. crt.	Denumire	Nr.inmatriculare	Serie sasiu	Greutate proprie (kg)	Deseu metal (kg)	Pret (lei/kg)	Valoare (lei)
1	OPEL ASTRA	BC-08-DKV	W0L0TGF48Y6075091	1090	709	0,9	638
2	OPEL ASTRA	BC-01-RVJ	W0L0AHL4845185634	1090	709	0,9	638
3	SKODA FABIA	-	-	1075	699	0,9	629
4	OPEL CORSA	-	-	1088	707	0,9	636
5	VW GOLF	BC-09-ZLP	WVWZZZ1JZ1W490332	1100	715	0,9	644
6	NISSAN MICRA	-	-	970	631	0,9	567
7	OPEL ZAFIRA	-	-	1503	977	0,9	879
TOTAL							4.631

ANEXA nr.2

ALTE ANEXE

- prețuri la deșeuri de metal
- dispoziții de Primar
- imagini foto

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR

DISPOZIȚIA NR. 1463
din 11.11. 2024

privind trecerea de drept a autovehiculului marca Opel Zafira de culoare albastru, fără număr de înmatriculare, declarat ca fiind fără stăpân, abandonat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, în proprietatea privată a Municipiului Onești

Primarul municipiului Onești, cu atribuții de primar, județul Bacău;

Având în vedere Referatul nr.68603/07.11.2024 întocmit de Serviciul patrimoniu și pază/Direcția administrativă/Direcția Generală Dezvoltare Locală;

Având în vedere prevederile:

- art.6, art.8, art.10 alin.(2) din Legea nr.421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale;

- Hotărârii Guvernului nr.152/2023 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 421/2002;

- art.16 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr.4/16.01.2020 privind procedura de lucru în municipiul Onești pentru desfășurarea activității de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate neregulamentar, precum și a celor abandonate sau fără stăpân;

- Dispoziția nr.1367/08.10.2024 privind inventarierea, expertizarea, ridicarea, transportarea și depozitarea autovehiculului fără stăpân, fără număr de înmatriculare, abandonat și a bunurilor aflate în interiorul acestuia, identificate pe domeniul public/privat al Municipiului Onești;

În temeiul art.196, alin.(1) lit.b) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE:

Art.1 – Începând cu data prezentei, se trece de drept în proprietatea privată a municipiului Onești autovehiculul marca Opel Zafira de culoare albastru, fără număr de înmatriculare, declarat ca fiind fără stăpân potrivit Dispoziției nr.1367/08.10.2024 privind inventarierea, expertizarea, ridicarea, transportarea și depozitarea autovehiculului fără stăpân, fără număr de înmatriculare, abandonat și a bunurilor aflate în interiorul acestuia, identificat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, liber de orice sarcini și în funcție de starea

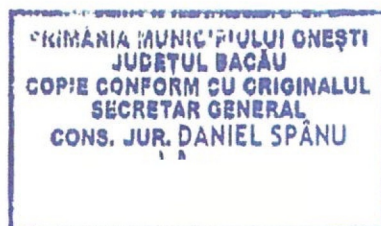
acestui, urmând a fi valorificat prin vânzare, în condițiile legii sau predat unității de colectare și valorificare a deșeurilor.

Art.2 – Prezenta dispoziție se comunică prin grija Secretarului general al municipiului Onești către:

- Instituția Prefectului – Județul Bacău
- Serviciul patrimoniu și pază/Direcția administrativă/Direcția Generală Dezvoltare Locală

Art.3 – Prevederile prezentei dispoziții vor fi aduse la îndeplinire de către Serviciul patrimoniu și pază, /Direcția administrativă/Direcția Generală Dezvoltare Locală.

AA/PC



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR

DISPOZIȚIA NR. 948
din 14.10.2025

privind trecerea de drept, din proprietatea domnului Poienariu Sorin, în proprietatea privată a municipiului Onești, a autovehiculului marca Opel Astra de culoare gri, cu numărul de înmatriculare BC 08 DKV, liber de orice sarcini, ce a fost declarat oa fiind abandonat, pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, transportat și depozitat la locul special amenajat din Calea Bacăului nr. 14 – Oborul Municipal, municipiul Onești, județul Bacău

Primarul municipiului Onești, județul Bacău;

Având în vedere Referatul nr.74493/09.10.2025 întocmit de Serviciul patrimoniu imobiliar din cadrul Direcției generale dezvoltare locală;

Având în vedere prevederile:

- art. 10 alin.(2) din Legea nr.421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr.152/2023 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 421/2002;
- Dispoziția nr.794/31.07.2025 privind inventarierea, expertizarea, ridicarea, transportarea și depozitarea autovehiculului cu numărul de înmatriculare BC 08 DKV, abandonat și a bunurilor aflate în interiorul acestuia, identificat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești;

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit.b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE :

Art.1 – Începând cu data prezentei, se trece de drept, din proprietatea domnului Poienariu Sorin, în proprietatea privată a municipiului Onești, autovehiculul marca Opel Astra de culoare gri, cu numărul de înmatriculare BC 08 DKV, ce a fost declarat ca fiind abandonat, pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, transportat și depozitat la locul special amenajat din Calea Bacăului nr. 14 – Oborul Municipal, municipiul Onești, județul Bacău, liber de orice sarcini și în funcție de starea acestuia, urmând a fi valorificat prin vânzare, în condițiile legii sau predat unei unități de colectare și valorificare a deșeurilor.

Art.2 – Prezenta dispoziție se comunică, prin grija secretarului general al municipiului Onești:

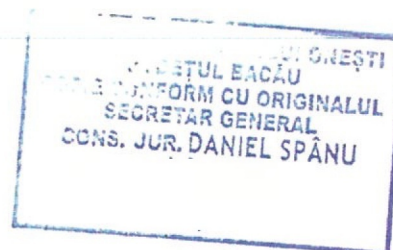
- Instituției Prefectului – Județul Bacău;
- Serviciului patrimoniu imobiliar din cadrul Direcție generale dezvoltare locală.

Art.3 - Serviciului patrimoniu imobiliar îi revine obligația de a afișa prezenta dispoziție pe site-ul Primăriei și la avizier și de a o transmite:

- Domnului Poienariu Sorin;
- Direcției Publice de Poliție Locală a municipiului Onești;
- Direcției Generale Economico-Financiare;
- S.C. Domeniul Public și Privat Onești S.A.

Art.4 – Prevederile prezentei dispoziții vor fi aduse la îndeplinire de către Serviciul patrimoniu imobiliar.

AA/VR



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR

DISPOZIȚIA NR. 646
din 25.06.2025

privind trecerea de drept a autovehiculului marca Nissan de culoare albastru, fără număr de înmatriculare, ce a fost identificat fără stăpân, abandonat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, în proprietatea privată a municipiului Onești

Primarul municipiului Onești, județul Bacău;

Având în vedere Referatul nr.45147/19.06.2025 întocmit de Serviciul patrimoniu imobiliar din cadrul Direcției Generale Dezvoltare Locală;

Având în vedere prevederile:

-art.10 din Legea nr.421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului nr.152/2023 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 421/2002;

- art.16 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr.4/16.01.2020 privind procedura de lucru în municipiul Onești pentru desfășurarea activității de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate neregulamentar, precum și a celor abandonate sau fără stăpân;

- Dispoziția nr.464/07.05.2025 privind inventarierea, expertizarea, ridicarea, transportarea și depozitarea autovehiculului abandonat marca Nissan de culoare albastru fără număr de înmatriculare, identificat fără stăpân sau abandonat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești;

În temeiul prevederilor art.152. alin.(1) și art.196 alin.(1) lit.b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE:

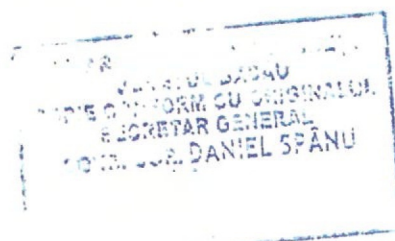
Art.1 -- Începând cu data prezentei, se trece de drept în domeniul privat al UAT – Municipiul Onești autovehiculul marca Nissan de culoare albastru, fără număr de înmatriculare, ce a fost identificat fără stăpân, abandonat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, în proprietatea privată a municipiului Onești, liber de orice sarcini și în funcție de starea acestuia, urmând a fi valorificat prin vânzare, în condițiile legii sau predat unității de colectare și valorificare a deșeurilor.

Art.2 – Prezenta dispoziție se comunică, prin grija secretarului general al municipiului Onești:

- Instituției Prefectului – Județul Bacău
- Serviciului patrimoniu imobiliar, Direcția generală dezvoltare locală

Art.3 – Prevederile prezentei dispoziții vor fi aduse la îndeplinire de către Serviciul patrimoniu imobiliar.

AA/PC



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR

DISPOZIȚIA NR. 966
din 07.10. 2025

privind trecerea de drept, în proprietatea privată a municipiului Onești, liber de orice sarcini, a autovehiculului marca Skoda Fabia, de culoare negru, fără număr de înmatriculare, ce a fost declarat ca fiind fără stăpân ridicat de pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, transportat și depozitat la locul special amenajat din Calea Bacăului nr.14 - Oborul Municipal, municipiul Onești, județul Bacău

Primarul municipiului Onești, județul Bacău;

Având în vedere Referatul nr.7265/03.10.2025 întocmit de Serviciul patrimoniu imobiliar din cadrul Direcției Generale Dezvoltare Locală;

Având în vedere prevederile:

-art.3, art.4, art.6 și art.8 din Legea nr.421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului nr.152/2023 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 421/2002;

- Dispoziția nr.790/31.07.2025 privind inventarierea, expertizarea, ridicarea, transportarea și depozitarea autovehiculului marca Skoda Fabia, fără număr de înmatriculare, fără stăpân, abandonat și a bunurilor aflate în interiorul acestuia, identificat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești;

- În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit.b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE :

Art.1 – Începând cu data prezentei, se trece de drept, în proprietatea privată a municipiului Onești, liber de orice sarcini, a autovehiculului marca Skoda Fabia, de culoare negru, fără număr de înmatriculare, ce a fost declarat ca fiind fără stăpân ridicat de pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, transportat și depozitat la locul special amenajat din Calea Bacăului nr.14 - Oborul Municipal, municipiul Onești, județul Bacău.

Art.2 – Prezenta dispoziție se comunică, prin grija secretarului general al municipiului Onești:

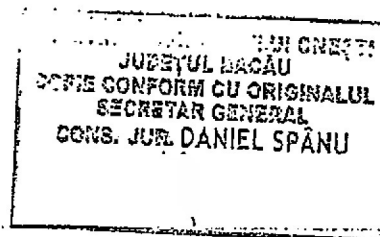
- Instituției Prefectului – Județul Bacău
- Serviciului patrimoniu imobiliar, Direcția generală dezvoltare locală

Art.3 - Serviciului patrimoniu imobiliar îi revine obligația de a de a afișa prezenta dispoziție la avizier și pe site-ul Primăriei și de a o transmite:

- Direcției Publice de Poliție Locală a municipiului Onești
- Direcției Generale Economico-Financiare
- S.C.Domeniu Public și Privat Onești SA

Art.4 - Prevederile prezentei dispoziții vor fi aduse la îndeplinire de către Serviciul patrimoniu imobiliar, Direcția Publică de Poliție Locală a municipiului Onești, Direcția Generală Economico-Financiară și S.C.Domeniu Public și Privat Onești SA.

AA/PC



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR

DISPOZIȚIA NR. 367
din 04.10. 2025

privind trecerea de drept în proprietatea privată a municipiului Onești, a autovehiculului
marca Opel Corsa de culoare gri, fără număr de înmatriculare, declarat ca fiind
fără stăpân, ridicat de pe domeniul public/privat al Municipiului Onești și
depozitat la locul special amenajat din Calea Bacăului nr. 14 –
Oborul Municipal, municipiul Onești, județul Bacău

Primarul municipiului Onești, județul Bacău;

Având în vedere Referatul nr.72630/03.10.2025 întocmit de Serviciul patrimoniu imobiliar din cadrul Direcției generale dezvoltare locală;

Având în vedere prevederile:

-art.3, art. 4, art. 6 și art. 8 din Legea nr.421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului nr.152/2023 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 421/2002;

- art.16 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr.4/16.01.2020 privind procedura de lucru în municipiul Onești pentru desfășurarea activității de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate nereglementar, precum și a celor abandonate sau fără stăpân;

- Dispoziția nr.798/31.07.2025 privind inventarierea, expertizarea, ridicarea, transportarea și depozitarea autovehiculului abandonat marca Opel Corsa, fără număr de înmatriculare, fără stăpân, abandonat și a bunurilor aflate în interiorul acestuia, identificat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești;

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit.b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE:

Art.1 – Începând cu data prezentei, se trece de drept în proprietatea privată a municipiului Onești, autovehiculul marca Opel Corsa de culoare gri, fără număr de înmatriculare, declarat ca fiind fără stăpân, ridicat de pe domeniul public/privat al Municipiului Onești și depozitat la locul special amenajat din Calea Bacăului nr. 14 – Oborul Municipal, municipiul Onești, județul Bacău, liber de orice sarcini și în funcție de starea acestuia, urmând a fi valorificat prin vânzare, în condițiile legii sau predat unei unități de colectare și valorificare a deșeurilor.

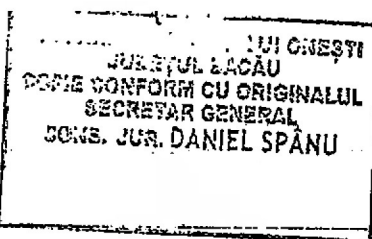
- Serviciului patrimoniu imobiliar din cadrul Direcție generale dezvoltare locală.

Art.3 - Serviciului patrimoniu imobiliar îi revine obligația de a afișa prezenta dispoziție la avizier și pe site-ul Primăriei și de a o transmite:

- Direcției Publice de Poliție Locală a municipiului Onești;
- Direcției Generale Economico-Financiare;
- S.C. Domeniu Public și Privat Onești S.A.

Art.4 - Prevederile prezentei dispoziții vor fi aduse la îndeplinire de către Serviciul patrimoniu imobiliar, Direcția Publică de Poliție Locală a municipiului Onești, Direcția Generală Economico-Financiară și S.C. Domeniu Public și Privat Onești S.A..

AA/VR



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR

DISPOZIȚIA NR. 265
din 09.10.2025

privind trecerea de drept, din proprietatea doamnei Bunea Cătălina Georgeta în proprietatea privată a municipiului Onești, liber de orice sarcini, a autovehiculului marca Opel Astra de culoare negru, cu număr de înmatriculare BC 01 RVJ, ce a fost declarat ca fiind abandonat pe domeniul public/ privat al Municipiului Onești, transportat și depozitat la locul special amenajat din Calea Bacăului nr.14 - Oborul Municipal, municipiul Onești, județul Bacău

Primarul municipiului Onești, județul Bacău;

Având în vedere Referatul nr.72643/03.10.2025 întocmit de Serviciul patrimoniu imobiliar din cadrul Direcției Generale Dezvoltare Locală;

Având în vedere prevederile:

-art.3, art.4, art.6, art.9 și art.10 din Legea nr.421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului nr.152/2023 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 421/2002;

- Dispoziției nr.803/31.07.2025 privind inventarierea, expertizarea, ridicarea, transportarea și depozitarea autovehiculului marca Opel Astra cu numărul de înmatriculare BC 01 RVJ abandonat și a bunurilor aflate în interiorul acestuia, identificat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești;

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit.b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE:

Art.1 – Începând cu data prezentei, se trece de drept, din proprietatea doamnei Bunea Cătălina Georgeta în proprietatea privată a municipiului Onești, liber de orice sarcini, a autovehiculului marca Opel Astra de culoare negru, cu număr de înmatriculare BC 01 RVJ, ce a fost declarat ca fiind abandonat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, transportat și depozitat la locul special amenajat din Calea Bacăului nr.14 - Oborul Municipal, municipiul Onești, județul Bacău

Art.2 – Prezenta dispoziție se comunică, prin grija secretarului general al municipiului Onești:

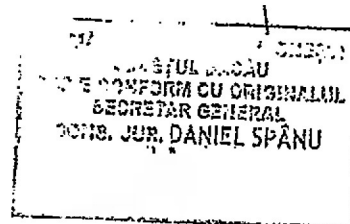
- Instituției Prefectului – Județul Bacău
- Serviciului patrimoniu imobiliar, Direcția generală dezvoltare locală

Art.3 - Serviciului patrimoniu imobiliar îi revine obligația de a de a afișa prezenta dispoziție la avizier și pe site-ul Primăriei și de a o transmite:

- Direcției Publice de Poliție Locală a municipiului Onești
- Direcției Generale Economico-Financiare
- S.C.Domeniu Public și Privat Onești SA
- Doamnei Bunea Cătălina Georgeta

Art.4 - Prevederile prezentei dispoziții vor fi aduse la îndeplinire de către Serviciul patrimoniu imobiliar, Direcția Publică de Poliție Locală a municipiului Onești, Direcția Generală Economico-Financiare și S.C.Domeniu Public și Privat Onești SA.

AA/PC



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
P R I M A R

DISPOZIȚIA NR. 465
din 23.04.2025

privind trecerea de drept a autovehiculului marca Volkswagen de culoare alb, cu numărul de înmatriculare BC 09 ZLP, ce a fost identificat ca fiind abandonat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, din proprietatea doamnei Pruteanu Sabina, în proprietatea privată a municipiului Onești

Primarul municipiului Onești, județul Bacău;

Având în vedere Referatul nr.52907/21.07.2025, întocmit de Serviciul evidență patrimoniu imobiliar din cadrul Direcției Generale Dezvoltare Locală;

Având în vedere prevederile:

- art.10 din Legea nr.421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr.152/2023 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 421/2002;
- art.16 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr.4/16.01.2020 privind procedura de lucru în municipiul Onești pentru desfășurarea activității de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate neregulamentar, precum și a celor abandonate sau fără stăpân;
- Dispoziției nr.555/20.05.2025 privind inventarierea, expertizarea, ridicarea, transportarea și depozitarea autovehiculului cu număr de înmatriculare BC 06 ZMR și a bunurilor aflate în interiorul acestuia, identificat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești;

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit.b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE:

Art.1 – Începând cu data prezentei, se trece de drept în domeniul privat al UAT – Municipiul Onești autovehiculul marca Volkswagen de culoare alb, cu numărul de înmatriculare BC 09 ZLP, serie caroserie/motor WVWZZZ1JZ1W490332, ce a fost identificat abandonat pe domeniul public/privat al Municipiului Onești, din proprietatea doamnei Pruteanu Sabina, în proprietatea privată a municipiului Onești, liber de orice sarcini și în funcție de starea acestuia, urmând a fi valorificat prin vânzare, în condițiile legii sau predat unității de colectare și valorificare a deșeurilor.

Art.2 - Prezenta dispoziție se comunică, prin grija secretarului general al municipiului Onești:

- Instituției Prefectului - Județul Bacău;
- Serviciului evidență patrimoniu imobiliar, Direcția generală dezvoltare locală.

Art.3 - Prevederile prezentei dispoziții vor fi aduse la îndeplinire de către Serviciul evidență patrimoniu imobiliar.

AA/VR

