



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HORIA
HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Raportului de evaluare nr. 9169 /29.09.2025 pentru determinarea valorii de piață a bunurilor imobile terenuri- cu referire la suprafața de 163700 mp. (nr. cadastral 52743) teren arabil extravilan, amplasat în UAT Secuieni, precum și desemnarea membrilor comisiei de negociere a prețului de cumpărare.

Consiliul Local al Comunei Horia, județul Neamț;

Luând în considerare:

- Referatul de aprobare semnat de către inițiatorul proiectului – domnul primar Baciuc Ioan-Cristian, înregistrat sub nr. 9625 din 08.10.2025;
- Raportul de specialitate al Compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Horia, înregistrat sub nr. 9626 din 08.10.2025
- Văzând Raportul de Evaluare pentru stabilirea valorii de piață nr. 9169/29.09.2025.
- Adresa nr. 3352/11.08.2025 a Liceului Tehnologic „Ion Ionescu de la Brad”, Horia.
- Procesul Verbal nr. 9267/01.10.2025.
- Raportul Comisiei de specialitate a Consiliului Local Horia, precum și avizul de legalitate al secretarului localității;
- Anunț dezbateri publică nr. 9674 din 09.10.2025;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local nr. 85/30.09.2025 privind constituirea comisiei de analiză a necesității și oportunității achiziționării unui teren în suprafață de 16,37 ha. teren , având categoria de folosință arabil, situat administrativ în extravilanul comunei Secuieni, în scopul includerii acestuia în domeniul privat al comunei Horia.
- prevederile art. 29, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 286, alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată;
- prevederile art. 129 alin. (1), alin. (14), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139, art. 196, alin. 1), lit. a, art. 200 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 9169/29.09.2025 pentru determinarea valorii de piață a bunurilor imobile terenuri – cu referire la suprafața de 163700 mp. (nr. cadastral 52743) teren arabil extravilan, amplasat în UAT Secuieni, la valoarea de 662003 lei echivalentul a 130960 Euro, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă desemnarea următorilor consilieri locali, ca membri în cadrul comisiei de negociere a prețului de cumpărare al imobilului menționat la art.1 din prezentul proiect de hotărâre, după cum urmează:

- dl. MOLDOVEANU IOAN - PNL - Președinte
- dl. MIHAILA ȘANAU - PSD- membru
- dl. CHITIMUȘ MIHAI - AUR- membru
- dl. RUȘU OVIDIU- PAUL - USR- membru

(2) Comisia va fi completată cu funcționari din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, desemnați prin Dispoziție.

(3) Atribuțiile comisiei de negociere sunt următoarele:

- a) analizeaza oferta depusa
- b) negociaza pretul în baza raportului de evaluare a terenului întocmit în condițiile legii.
- c) întocmeste procesul verbal de negociere.

Art. 3. Procesul verbal de negociere se supune dezbaterii și aprobării Consiliului Local.

Art. 4. Primarul, prin compartimentele de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentului proiect de hotărâre, cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.

Art. 5. Prezentul proiect de hotărâre produce efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.

Art.6. (1) Prezenta hotărâre se comunica Prefectului județului Neamț în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și se aduce la cunoștință publică ;

(2) Aducerea la cunoștință publică se face prin publicare pe adresa de internet a instituției – www.primariahorianecamt.ro.



RAPORT DE EVALUARE

M.F.A.N.A.F.-D.G.R.F.P. I.A.S.
ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ
A FINANTELOR PUBLICE NEAMȚ

11 JUN 2025

INTRARE
IEȘIRE

12585

BENEFICIAR:

ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANTELOR PUBLICE NEAMȚ
UNITATEA FISCALĂ MUNICIPALĂ ROMÂN

DESTINATAR:

UNITATEA FISCALĂ MUNICIPALĂ ROMÂN

OBIECTUL EVALUĂRII:

Teren arabil extravilan cu suprafața de 163700 mp – Nr.Cad. 52743, Teren arabil și neproductiv extravilan cu suprafața de 292400 mp – Nr.Cad. 54286, Teren arabil extravilan cu suprafața de 43900 mp – Nr.Cad. 54285, amplasate în localitatea Secuieni, Jud. Neamț, proprietatea **LICEU TEHNOLOGIC ION IONESCU DE LA BRAD** (CIF: 2613621) din sat Horia, Str. Alexandru cel Bun, Nr.115, Com. Horia, Jud. Neamț



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți (cu excepția destinatarului) fără acordul scris și prealabil al SISTED EVAL S.R.L.

SISTED EVAL S.R.L. Str. Aleea Margaretelor, Nr.9, Bl.17, Sc.A, Ap.6, CP- 610013, Piatra-Neamț, județul Neamț
Tel./Fax: 0333.407.251, Mobil: 0757.188.558, email: sisted.dgfp@gmail.com, web: www.sistedeval.ro



Catre,

ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE NEAMT
UNITATEA FISCALA MUNICIPALA ROMAN

Prezentul raport de evaluare se referă la bunurile imobile:

- Teren extravilan cu suprafata de 163700 mp, categoria de folosinta: arabil, amplasat in UAT Secuieni, Tarla: 118, Parcela: 979/1, intabulat in Cartea Funciara a UAT Secuieni la nr. 52743, Nr. Cadastral 52743;
 - Teren extravilan cu suprafata de 292400 mp, categoria de folosinta: neproductiv (1000 mp), arabil (274900 mp) si neproductiv (16500 mp), amplasat in UAT Horia, Tarla: 19, Parcela: 165/1, 168/1, 166/1, intabulat in Cartea Funciara a UAT Secuieni la nr. 54286, Nr. Cadastral 54286;
 - Teren extravilan cu suprafata de 43900 mp, categoria de folosinta: arabil, amplasat in UAT Secuieni, Tarla: 19, Parcela: 164/1, intabulat in Cartea Funciara a UAT Horia la nr. 54285, Nr. Cadastral 54285;
- amplasate in localitatea Secuieni si Horia, Jud. Neamt, proprietatea LICEULUI TEHNOLOGIC ION IONESCU DE LA BRAD (CIF: 2613621) din sat Horia, Str. Alexandru cel Bun, Nr.115, Com. Horia, Jud. Neamt, imobile sechestrate in favoarea U.F.M. Roman - A.J.F.P. Neamt.

Accesul la amplasament se face prin DC85 - drum cu macadam.

Prezentul raport de evaluare se adresează Unitatii Fiscale Municipale Roman, în calitate de beneficiar și destinatar.

Zona în care este amplasata proprietatea analizata este o zonă periferica, preponderent agricola.

Evaluarea a fost facuta strict pe baza documentelor puse la dispozitie, numere cadastrale si suport on-line OCPI.

Evaluarea este elaborata in scopul determinarii valorii de piata a imobilelor, in vederea valorificarii pentru recuperarea creantelor, raportul neputand fi utilizat in alt scop.

Drepturile de proprietate deținute și evaluate în prezentul raport sunt depline.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate la nivel de preturi din data de 24.05.2025 tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este situata în jurul valorii obtinute prin abordarea prin piata, metoda comparatiilor, respectiv: **2.022.000 LEI, echivalent a 400.000 EURO (in total).**

Nr. crt.	Denumire	Tip	Categoria de folosinta	Nr. C.F. Nr. Cad.	Localizare			Suprafata (mp)	Valoare	
					Zona	Tarla	Parcela		LEI	EURO
1	Teren	extravilan	arabil	52743	Secuieni	118	979/1	163.700	662.003	130.960
2	Teren	extravilan	arabil	54286	Horia	19	165/1, 168/1, 166/1	292.400	1.182.466	233.920
3	Teren	extravilan	arabil	54285	Horia	19	164/1	43.900	177.532	35.120
TOTAL		-	-	-	-	-	-	500.000	2.022.000	400.000

Valorile nu țin cont de cota T.V.A. și sunt considerate în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
Mihai Cozma
Administrator





SINTEZA EVALUARII

Proprietatea evaluata	- Teren extravilan cu suprafata de 163700 mp, categ. de folosinta: arabil, amplasat in UAT Secuieni, Tarla: 118, Parcela: 979/1, intabulat in C.F. a UAT Secuieni la nr. 52743, Nr. Cadastral 52743; - Teren extravilan cu suprafata de 292400 mp, categoria de folosinta: neproductiv (1000 mp), arabil (274900 mp) si neproductiv (16500 mp), amplasat in UAT Horia, Tarla: 19, Parcela: 165/1, 168/1, 166/1, intabulat in Cartea Funciara a UAT Secuieni la nr. 54286, Nr. Cadastral 54286; - Teren extravilan cu suprafata de 43900 mp, categoria de folosinta: arabil, amplasat in UAT Secuieni, Tarla: 19, Parcela: 164/1, intabulat in C.F. a UAT Horia la nr. 54285, Nr. Cadastral 54285;		
Scopul evaluarii	Acest raport a fost elaborat pentru utilizarea exclusivă a AJFP BACAU in vederea valorificarii		
Adresa proprietății	Extravilanul Secuieni si Horia, Jud. Neamt	Proprietar	LICEUL TEHNOLOGIC ION IONESCU DE LA BRAD (CIF: 2613621)
Data evaluarii	24.05.2025	Solicitantul	ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE NEAMT
Data inspectiei	24.05.2025	Beneficiar	UNITATEA FISCALA MUNICIPALA ROMAN
Tipul valorii	Valoarea de piață	Destinatar	UNITATEA FISCALA MUNICIPALA ROMAN
Documente puse la dispozitia evaluatorului	- Comanda si Referat nr.38637-3 din 09.05.2025; - P.V. sechestrul 38637/01.04.2025; - Extrase Carte Funciara pt. Informare; <u>Documente de proprietate, Documentatii cadastrale, Planuri de amplasament, Certificate de Urbanism</u> <u>- NU au fost puse la dispozitia evaluatorului.</u>		
Sarcini privind proprietatea:	Sechestrul ANAF - U.F.M. ROMAN		
Cea mai buna utilizare	Terenuri arabile		

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI, LOCALIZAREA PROPRIETATII

Amplasare	Extravilanul UAT Secuieni, Jud. Neamt
Acces	Din DC85
Utilități	Detaliat in Capitolul 3
Parcare	-
Distanța față de centrul localității	Cca. 6,8 km
Situația zonei	Detaliat in Capitolul 3

ABORDAREA EVALUARII

Metode aplicate:	Abordarea prin cost	-
	Abordarea prin piață	x
	Abordarea prin venit	-

REZULTATELE EVALUARII

Abordarea prin piață	2.022.000 Lei, echivalent a 400.000 Euro (in total)
Abordarea prin venit	-
Abordarea prin cost	-

OPINIA EVALUATORULUI: 2.022.000 Lei, echivalent a 400.000 Euro (in total), valoare de piata

Nr. crt.	Denumire	Tip	Categoria	Nr. C.F. Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Valoare	
						LEI	EURO
1	Teren	extravilan	arabil	52743	163.700	662.003	130.960
2	Teren	extravilan	arabil	54286	292.400	1.182.466	233.920
3	Teren	extravilan	arabil	54285	43.900	177.532	35.120
TOTAL					500.000	2.022.000	400.000

- valoarea nu tine cont de cota T.V.A.

- cursul de schimb luat in considerare este de 5,0550 Lei/ 1 Euro, valabil la data de 24.05.2025, sursa: www.cursbnr.ro

- valoarea este valabila in conditiile si ipotezele specificate in raport

Cozma Mihai Mugurel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular al ANEVAR

**Certificare:**

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare 2022, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, la data de 24.05.2025; nu am fost însoțit de către executorul fiscal sau proprietar; identificarea s-a făcut pe baza portalului ANCP.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Evaluarea a fost efectuată de către Cozma Mihai Mugurel, Expert evaluator membru titular al ANEVAR, posesor al legitimației ANEVAR nr.11798/2025.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "GROUPAMA ASIGURARI S.A.".

Cozma Mihai Mugurel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR





DECLARAȚIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatul Cozma Mihai Mugurel, în calitate de reprezentant legal al SISTED EVAL S.R.L., declar pe propria răspundere sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că societatea sus-mentonată și evaluatorul nu sunt în conflict de interese cu vreuna dintre partile la care se referă prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, evaluatorul declară ca:

- ✓ nu detine parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al societatii/persoanei care este proprietara bunului, si nici nu face parte din consiliul de administratie/organul de conducere sau de supervizare al vreuneia dintre parti;
- ✓ nu este sot/sotie, ruda sau afin, pana la gradul al patrulea inclusiv, cu vreuna dintre parti;
- ✓ nu are vreun interes de natura sa afecteze impartialitatea pe parcursul procesului de evaluare;

Data: 06.06.2025





CUPRINS

1. INTRODUCERE

- Scrisoare de transmitere
- Sinteza
- Certificare

2. PREMISELE EVALUĂRII

3. PREZENTAREA DATELOR

4. EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

5. ANEXE, DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI



2. SFERA MISIUNII DE EVALUARE

Ipoteze generale și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții limitative, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipoteze generale:

Ipotezele pe baza cărora s-a stabilit modul de abordare în cadrul acestei lucrări de evaluare, sunt următoarele:

- Din punct de vedere juridic, s-a efectuat prezentul raport luând în considerare în mod exclusiv informațiile și documentele furnizate de către proprietar, care au fost considerate a fi reale, fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare.
- S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini, iar valoarea este recomandată conform acestor condiții. Se presupune că documentele sunt valabile și proprietatea poate fi tranzacționată.
- Se presupune că proprietatea imobiliară, reprezentând locuință tip apartament se conformează reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara situației în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și de care s-a ținut cont în prezentul raport.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu în vigoare.
- Nu avem informații care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase în zonă. Nu am realizat nici un fel de investigații pentru stabilirea eventualelor contaminări ale solului sau structurii. Presupunând că acestea ar exista, cheltuielile pentru eventualele decontaminări nu au fost luate în considerare.
- Stabilirea metodelor utilizate în prezentul raport de evaluare s-a făcut pe baza situației actuale a proprietății, urmărind ca valoarea propusă să fie cea mai probabilă valoare de piață pe care o poate înregistra bunul imobil evaluat.
- Pentru estimarea valorii, au fost utilizate toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind considerate de bună credință, însă evaluatorul presupune posibilitatea existenței și a altor informații pe care nu le cunoaște.
- Luând în considerare situația proprietății la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele și metodele de evaluare sunt rezonabile, în lumina faptelor disponibile la data evaluării.

Condițiile limitative sunt restricții în procesul evaluării, care pot fi impuse de către clienți și de către prevederile legislației naționale sau sunt stabilite de către evaluator.

Condiții limitative:

- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, la data de 24.05.2025; nu am fost însoțit de executorul fiscal sau proprietar; identificarea s-a făcut pe baza portalului ANCPI;
- Prezența evaluare a fost efectuată în condițiile imposibilității inspectării părților acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale proprietății și fără a realiza o analiză structurală a terenurilor, considerând că acestea sunt într-o stare bună. Evaluatorul, neavând sarcina realizării unei expertize tehnice, nu-și asumă responsabilitatea pentru situația în care elementele ascunse ar face posibilă creșterea sau micșorarea valorii recomandate.
- Valorile estimate în raport se aplică întregilor proprietăți și devin invalide în cazul când se face divizarea acestora, în vederea alocării pe componente sau drepturi parțiale, exceptând cazul în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Acest raport are valabilitate limitată în timp deoarece previziunile, analizele, proiecțiile și estimările se bazează pe condițiile curente de piață, pe ofertă și cerere și sunt influențate de existența unei economii stabile; aceste previziuni vor fi modificate odată cu apariția unor schimbări ale condițiilor evaluării. Datorită factorilor cererii și ai ofertei, evoluției cursului valutar și existenței inflației, valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile evaluării rămân neschimbate sau apar modificări nesemnificative.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, în absența unor convenții stabilite prin angajamentul inițial.

Obiectul evaluării:

Prezentul raport de evaluare se referă la bunurile imobile:

- Teren extravilan cu suprafața de 163700 mp, categoria de folosință: arabil, amplasat în UAT Secuieni, Târlia: 118, Parcela: 979/1, intabulat în Cartea Funciara a UAT Secuieni la nr. 52743, Nr. Cadastral 52743;



- Teren extravilan cu suprafața de 292400 mp, categoria de folosință: neproductiv (1000 mp), arabil (274900 mp) și neproductiv (16500 mp), amplasat în UAT Horia, Tarla: 19, Parcela: 165/1, 168/1, 166/1, intabulat în Cartea Funciara a UAT Secuieni la nr. 54286, Nr. Cadastral 54286;
 - Teren extravilan cu suprafața de 43900 mp, categoria de folosință: arabil, amplasat în UAT Secuieni, Tarla: 19, Parcela: 164/1, intabulat în Cartea Funciara a UAT Horia la nr. 54285, Nr. Cadastral 54285;
- amplasate în localitatea Secuieni, Jud. Neamț, proprietatea LICEULUI TEHNOLOGIC ION IONESCU DE LA BRAD (CIF: 2613621) din sat Horia, Str. Alexandru cel Bun, Nr.115, Com. Horia, Jud. Neamț, imobile sechestrate în favoarea U.F.M. Roman - A.J.F.P. Neamț.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a imobilului în vederea valorificării pentru recuperarea creanțelor, raportul neputând fi utilizat în alt scop.

Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al LICEULUI TEHNOLOGIC ION IONESCU DE LA BRAD (CIF:2613621) din sat Horia, Str. Alexandru cel Bun, Nr.115, Com. Horia, Jud. Neamț asupra proprietății subiect, conform prezentului raport, așa cum sunt prezentate în documentația predată evaluatorului în copie xerox de către proprietar și anexată la prezentul.

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea este degrevată de orice sarcini și nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea că toate drepturile de proprietate au fost și pot fi transferate integral. Proprietatea s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuare ca locuință, aceasta fiind considerată a fi cea mai bună utilizare.

Sursele de informare care stau la baza acestui raport au fost oferite de reprezentantul UFM Roman - AJFP Neamț, evaluatorul verificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate în fotocopie.

Bazele evaluării, definiții

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, al unui tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată într-un raport de evaluare.

Procesul de evaluare este o procedură complexă și sistematică urmată de evaluator, având ca scop prezentarea unei opinii imparțiale asupra valorii, luând în considerare toți factorii care afectează în mod substanțial valoarea și care este efectuată conform standardelor, analizei de piață și raționamentului profesional.

Raportul de evaluare este cel care descrie etapele evaluării și prezintă concluziile.

Bazele evaluării, definiții:

Raportul a fost pregătit pe baza recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR, conform scopului prezentei evaluări, de a estima valoarea unei proprietăți în vederea vânzării, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piață.

Ca și tip de valoare utilizat într-un proces de evaluare realizat în conformitate cu Standardelor de Evaluare ANEVAR, SEV 100 - Cadrul general), este: **"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un de marketing adecvat, și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"**.

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu urmatorul cadru conceptual:

"Suma estimată ..." se referă la un preț exprimat în unități monetare plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepartinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil, care se poate obține, în mod rezonabil, pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și leaseback, contaprestările sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale; **"...un activ ar putea fi schimbat ..."** se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care intrunește toate elementele definiției valorii de piață la data evaluării;

"...la data evaluării ..." cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru altă dată. Mărimea



valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării și nu cele aferente oricărei alte date.

„...între un cumpărător hotărat ...” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente, decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„...un vânzător hotărât...” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece „vânzătorul hotărât” este un proprietar ipotetic.

„...într-o tranzacție nepartinitoare...” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație anumită sau specială (de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chirias), care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

„...după un marketing adecvat...” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în cel mai adecvat mod pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Sigurul criteriu este ca trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de data evaluării;

„...în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent...” presupune că atât cumpărătorul hotărat, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se afla piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a cauta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței, de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă activele pe o piață cu preturi în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

„...și fără constrângere...” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

În procesul de evaluare s-a avut în vedere prevederile cuprinse în **Standardele de Evaluare ANEVAR 2022:**

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportarea
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Metodologia aplicată în evaluare este cea recomandată de Standardele de Evaluare (SEV 2022), aplicând principiile conținute în Standardele generale (IVS 101, 102, 103) și Ghidurile de evaluare (GE) ANEVAR ediția 2022. Evaluarea este un proces de estimare a valorii, care este de fapt o calitate a bunului. Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar.

S-a estimat valoarea de piață a proprietății evaluate utilizând abordarea prin piață.

Data evaluării este 24.05.2025, la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Estimarea valorii de piață s-a făcut luând în considerare nivelul prețurilor la această dată, pentru proprietățile imobiliare de acest tip.



Modul de exprimare a valorii și condițiile de plată

Valoarea de piață recomandată pentru imobilul ce face obiectul acestui raport, a fost exprimată în Lei și EUR, neincluzând cota TVA.

Valorile propuse au fost estimate în condiții de plată cash, la un curs de referință de 5,0550 Lei/1 Euro, acestea urmând a se modifica și a nu mai fi valabile în eventualitatea apariției unor schimbări semnificative în nivelul veniturilor previzionate sau a rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare sau al cursul de schimb valutar, ulterioare evaluării.

Inspecția pana in apropierea proprietății: Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator, la data de 24.05.2025; nu am fost insotit de executorul fiscal sau proprietar, identificarea s-a facut pe baza portalului ANCPI.

Surse de informații utilizate

Informații:

- ✓ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- ✓ Utilizarea actuală;
- ✓ Informații privind piața imobiliară locală (preturi, chirii, tranzacții cu imobile similare, etc.);
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- ✓ Proprietarii care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, tehnico-economică, utilizare, reparații, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la alți participanți pe piața locală și agenții imobiliare;
- ✓ portal ANCPI;
- ✓ presa de specialitate;
- ✓ internet.

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarilor menționați. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare, în totalitate sau în referințe, nu va fi difuzat public fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Prezentul raport de evaluare se referă la bunurile imobile:

- Teren extravilan cu suprafața de 163700 mp, categoria de folosință: arabil, amplasat în UAT Secuieni, Tarla: 118, Parcela: 979/1, intabulat în Cartea Funciara a UAT Secuieni la nr. 52743, Nr. Cadastral 52743;
- Teren extravilan cu suprafața de 292400 mp, categoria de folosință: neproductiv (1000 mp), arabil (274900 mp) și neproductiv (16500 mp), amplasat în UAT Horia, Tarla: 19, Parcela: 165/1, 168/1, 166/1, intabulat în Cartea Funciara a UAT Secuieni la nr. 54286, Nr. Cadastral 54286;
- Teren extravilan cu suprafața de 43900 mp, categoria de folosință: arabil, amplasat în UAT Secuieni, Tarla: 19, Parcela: 164/1, intabulat în Cartea Funciara a UAT Horia la nr. 54285, Nr. Cadastral 54285;

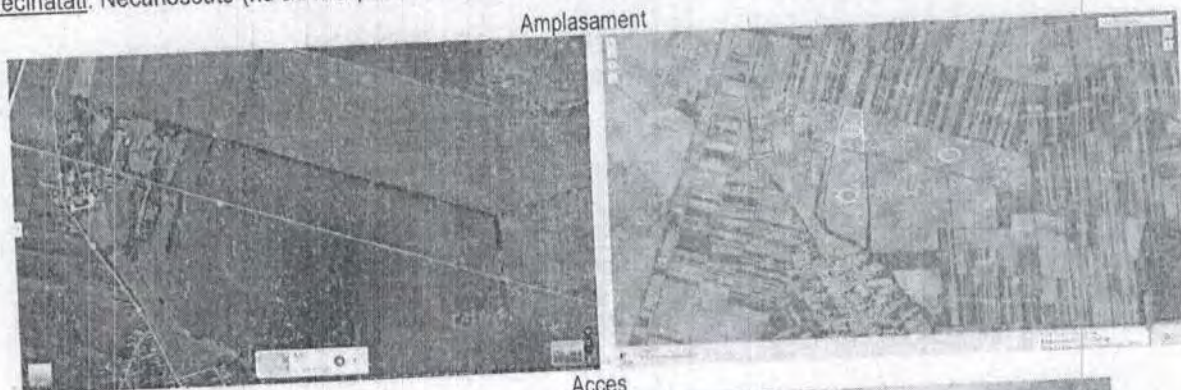
amplasate în localitatea Secuieni și Horia, Jud. Neamț, proprietatea LICEULUI TEHNOLOGIC ION IONESCU DE LA BRAD (CIF: 2613621) din sat Horia, Str. Alexandru cel Bun, Nr.115, Com. Horia, Jud. Neamț, imobile sechestrate în favoarea U.F.M. Roman - A.J.F.P. Neamț.

Accesul la amplasament se face prin DC85 - drum cu macadam.

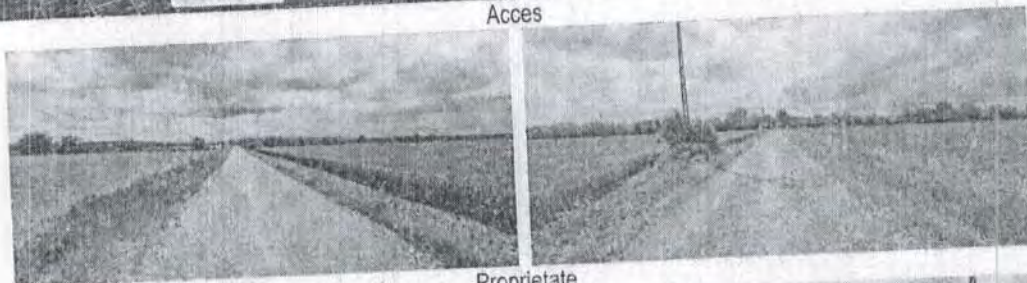
Zona în care este amplasată proprietatea analizată este o zonă periferică, preponderent agricolă.

Vecinatati: Necunoscute (nu au fost puse la dispoziția evaluatorului Planuri de amplasament).

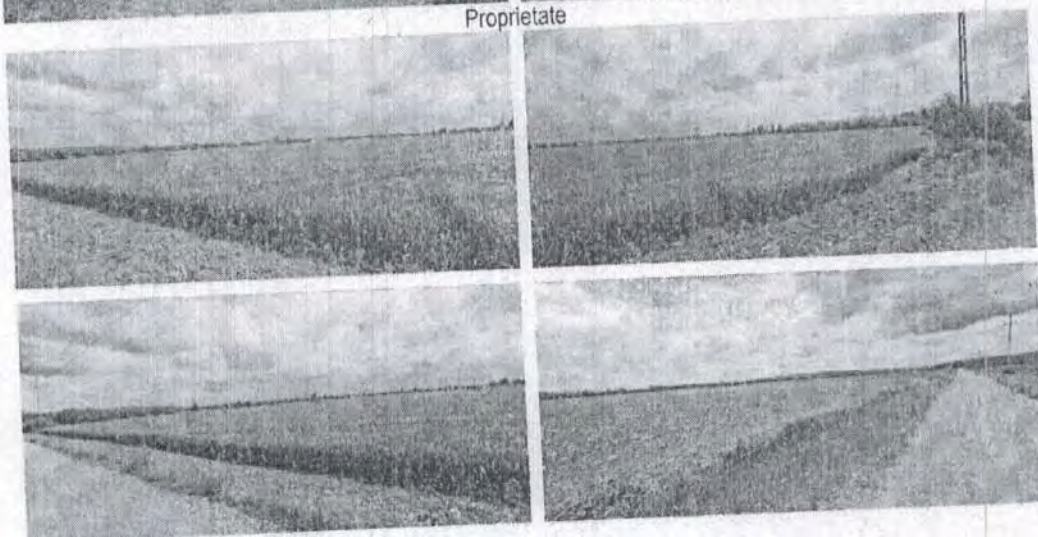
Amplasament

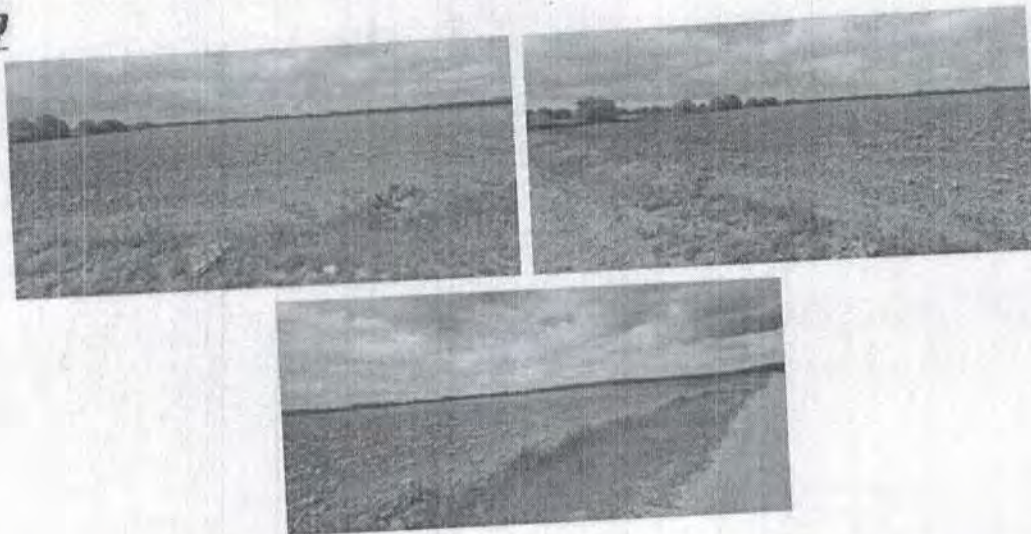


Acces



Proprietate





3.2. Analiza pietei imobiliare specifice

Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

Prețul terenurilor agricole este în creștere în România. Cu cât se vinde în medie un hectar de teren
Prețul terenurilor agricole este în creștere în România în ciuda secetei și a altor probleme cu care s-au confruntat
fermierii.

În medie un hectar se vinde cu 8.400 de euro. Potrivit Institutului Național de Statistică într-un singur an a fost o
creștere de aproape 5%.

Cele mai valoroase terenuri sunt cele care au o suprafață mare compactă un grad mare de fertilitate și sunt aproape
de zone irigabile.

Cosmin Micu cultivă cereale pe aproape 1500 de hectare, în județul Arad. O parte din teren este arendat de la
localnici, însă în ultimii ani a început să cumpere din pământul pe care îl lucrează pentru alții.
Cosmin Micu, fermier: "La mine în zonă, prețul terenului agricol este la 8-9.000 de euro, hectarul, acum prețul variază
și în funcție de teren."

În județul Dolj cele mai bune terenuri sunt în Câmpia Băileștiului și Segarcea, unde un hectar ajunge și la 10-12 mii
de euro. În partea de nord a județului, acolo unde terenul nu este atât de productiv, prețurile sunt mai mici.
Ion Medelele, fermier: "E în funcție de zona unde este poziționat terenul, dacă e poziționat într-o vâlcea, dus departe
nu e așa, tot 3 mii, 3 mii 500, dar în zonele mai bune, situate mai bine sunt mai scumpe."

Potrivit Institutului Național de Statistică, prețul terenurilor agricole a crescut, la nivel național, cu 4,8% doar într-un
an și a ajuns la o medie de 8.414 euro pe hectar.

Cele mai scumpe sunt în regiunea București Ilfov, unde prețul depășește 12.000 de euro, iar cele mai ieftine sunt în
Nord-Estul țării, unde un hectar se vine, în medie, cu 7000 de euro.

Alexandru Apostu, cofondator agenție imobiliară: "Contează dacă este comasat sau nu. Contează foarte mult dacă
este aproape de un drum de acces, dacă are irigații, dacă este zonă de câmpie sau deal. Terenurile din
aproapierea orașelor sunt mai scumpe chiar cu 50-60%".

În Europa, cel mai scump teren agricol este în Malta unde un hectar se vinde cu peste 280 de mii de euro, iar cel mai
ieftin, în Croația - 4.491 de euro.

Cosmin Popescu, rector Universitatea pentru Științele Vieții Timișoara: "Raportat la majoritatea țărilor din Uniunea
Europeană, dacă ne raportăm la perioada intrării în uniune, în 2007, până la momentul acesta, 2024, cred că a avut
loc cea mai importantă creștere, cea mai rapidă."

În Uniunea Europeană, prețul mediu al terenurilor agricole este de 11.000 de euro pe hectar.

Sursa: www.stirileprotv.ro

Surpriză pe piata imobiliară: Vasluiul, în topul vânzărilor de terenuri agricole!

În timp ce Bucureștiul și Clujul fac legea la capitolul apartamente și vile de lux, Vasluiul rupe norii... la vânzările de
terenuri agricole! În luna martie 2025, județul nostru s-a clasat pe locul 3 la nivel național, cu 617 terenuri agricole
vândute, devansând zeci de județe cu potențial economic mai mare. Agricultură revine în forță, iar Vasluiul
demonstrează că pământul încă face legea. Într-un an cu geruri care au distrus livezile, terenul rămâne marfa de aur
a județului.

Sursa: www.stiriest.ro

Piața terenurilor în România în 2025. Prognoze și analize

În 2024, piața terenurilor din România a înregistrat o valoare estimată la aproximativ 450 de milioane de euro, conform unui raport realizat de compania de consultanță imobiliară Colliers. Aceste cifre indică o performanță similară cu cea din anul anterior, în ciuda contextului marcat de instabilitate politică și incertitudini economice.

Piața terenurilor în România în 2025. Prognoze și analize

Potrivit analizei realizate de Colliers, volumul tranzacțiilor a fost impulsionat de finalizarea proiectelor începute anterior, într-un context în care numărul noilor tranzacții a fost limitat. Cele 450 de milioane de euro reprezintă o valoare cumulată ce include atât terenuri propriu-zise, cât și active mixte și parteneriate strategice, precum schimburi de terenuri pentru construcții sau colaborări de tip joint venture.

„Rezultatul de pe piața terenurilor este remarcabil, având în vedere blocajele administrative care au frânat multe tranzacții și instabilitatea economică determinată de ratele mari ale dobânzilor și inflația. Investitorii locali au fost mai activi, spre deosebire de cei internaționali, care au preferat să adopte o atitudine rezervată,” afirmă Sînziana Oprea, director land agency la Colliers România.

Cererea domină sectorul rezidențial

Aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor a fost generat de București și zona sa metropolitană, cu sectorul rezidențial dominând această activitate, reprezentând 70% din total. Achiziții importante au vizat terenuri situate în zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. În plus, investitorii și-au concentrat atenția asupra unor zone metropolitane precum Pipera, Corbeanca și Snagov, atrase de disponibilitatea terenurilor cu autorizații de construire, care elimină problemele urbanistice.

Interes în creștere pentru parcurile comerciale

Tranzacțiile din segmentul retail au reprezentat în jur de 20% din piață, fiind stimulate de încheierea unor contracte inițiate anterior, cum ar fi vânzarea platformelor Helitube și Filan din București. Totodată, interesul pentru dezvoltarea parcurilor de retail și extinderile comerciale a rămas semnificativ, evidențiind cererea tot mai mare pentru spații comerciale adaptate nevoilor consumatorilor.

Investiții strategice în afara capitalei, pe piața terenurilor

Orașe precum Timișoara, Brașov și Constanța au înregistrat o cerere semnificativă pentru terenuri destinate proiectelor rezidențiale. În același timp, o parte dintre terenurile mari, inițial planificate pentru dezvoltări rezidențiale, au fost redirecționate către domenii precum energia regenerabilă și logistica, profitând de prețurile mai accesibile din aceste sectoare.

„Piața terenurilor în 2024 a fost definită de flexibilitate și re poziționarea strategiilor de afaceri. Proprietarii care au nevoie de lichidități au fost mai dispuși să vândă, în timp ce cumpărătorii au speculat oportunități favorabile,” adaugă Oprea.

Perspective pentru 2025

Evoluția pieței terenurilor va depinde în mare măsură de un climat politic stabil și de claritatea proceselor administrative. Tranzacțiile întârziate din cauza obstacolelor birocratice ar putea fi finalizate în prima jumătate a anului 2025, iar investitorii dispuși să își asume riscuri în acest mediu plin de incertitudini ar putea câștiga semnificativ pe termen lung prin creșterea valorii activelor lor.

Sursa: www.finaciarul.ro

Zece tendințe pe piața imobiliară și de creditare, după primele luni ale noului an. La ce ne putem aștepta până la finele lui 2025? – ANALIZĂ

Încă din primele luni ale acestui an s-au conturat la nivelul pieței rezidențiale o serie de tendințe care au potențialul de a marca evoluția sa în 2025. Semnale vin și din sectorul de creditare, care are o influență puternică asupra imobiliarelor, în contextul în care mulți dintre români se bazează pe obținerea finanțării de la bancă pentru a deveni proprietari.

Iată care sunt principalele zece tendințe identificate de Imobiliare.ro și Imobiliare.ro Finance la începutul lui 2025 și care sunt implicațiile lor până la finele anului.

Prețurile locuințelor și-ar putea încetini ritmul de creștere pe parcursul acestui an.

Apartamentele s-au scumpit la nivel național cu 13% pe parcursul anului trecut. Într-unele dintre marile orașe din țară majorările au depășit, însă, cu mult acest prag. În Brașov, de exemplu, s-a înregistrat un avans la nivelul prețurilor de 20%.

Potrivit Indicelui Imobiliare.ro, prețurile au continuat să crească și în 2025. La începutul lunii martie se putea observa deja un avans cu 4% în prețul solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru locuințele scoase la vânzare față de finele lui 2024.



După evoluțiile înregistrate în primele trei luni, anticipăm că pe parcursul acestui an vom continua să vedem majorări ale prețurilor locuințelor, în special în principalele centre urbane ale țării, acolo unde și cererea se menține la un nivel ridicat. Creșterea va fi, însă, una mai temperată, ritmul înregistrat în 2024 nefiind unul sustenabil pe termen lung.

„În marile orașe, unde cererea rămâne ridicată, vom continua să vedem majorări de preț, însă într-un ritm mai moderat, întrucât avansul puternic din 2024 nu este sustenabil pe termen lung. De asemenea, contextul incert contribuie la o temperare a entuziasmului cumpărătorilor. Dar, tocmai aceasta este perioada în care ne putem afla în fața unor oportunități de achiziție”, a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Segmentul închirierilor de locuințe are potențialul de a deveni tot mai atractiv. Segmentul chirii are potențialul de a deveni tot mai puternic în România, odată cu majorarea prețurilor locuințelor și cu interesul în creștere acordat de către dezvoltatori proiectelor de tip build-to-rent.

Această revénire a pieței închirierilor vine după o perioadă în care randamentele obținute de proprietari au scăzut. Chiar dacă nu au rămas pe loc, sumele solicitate chiriașilor au avansat într-un ritm mult mai lent decât prețurile de vânzare ale locuințelor.

Chiriile pentru apartamentele cu 2 camere, cele mai căutate proprietăți în rândul chiriașilor care au și cea mai mare pondere în ofertă, au crescut în ultimul an cu 5%-11% în marile orașe, potrivit celor mai noi date Imobiliare.ro.

Investițiile în apartamente pot pierde teren în fața unor instrumente financiare.

Unii dintre micii investitori care se orientau, până nu de mult, spre realizarea achizițiilor imobiliare cu scopul operării ulterioare a proprietăților în regim hotelier descoperă acum opțiuni prin care își pot maximiza profitul eliminând resursele de timp și de bani implicate în mentenanța și administrarea acestora.

Titlurile de stat au devenit, în ultima perioadă, tot mai atractive. Edițiile Tezaur și Fidelis din acest an au atras sume record. Cu dobânzi anuale avantajoase, de până la 7,95%, și cu un proces simplificat de subscriere, acestea au capacitatea de a deveni un competitor serios pentru investițiile în imobiliare.

„Faptul că o parte dintre investitori se orientează către titluri de stat reduce apetitul investitorilor dar și specula – contractarea off-plan cu scopul revânzării la un preț mai mare. Presiunea pe prețuri scade, piața rezidențială poate deveni mai stabilă și oferă mai mult spațiu cumpărătorilor finali”, a explicat Daniel Crainic.

Cei care nu profită acum de oportunitățile din piață se pot confrunta ulterior cu o competiție serioasă.

Incertitudinile apărute încă de la finele anului trecut pe fondul situației generate de alegerile prezidențiale și-au pus amprenta inclusiv pe evoluția pieței rezidențiale. Deși aceasta poate fi o bună perioadă pentru identificarea oportunităților, unii dintre cei care au o nevoie imobiliară optează să rămână în expectativă până la aflarea rezultatelor alegerilor.

Le recomandăm celor care își doresc să cumpere o proprietate și au resursele financiare necesare pentru a face acest pas să-și continue căutările chiar și în contextul actual și să nu ezite să facă oferte atunci când găsesc locuințe care le bifează cerințele.

Un scenariu poate fi ca rezultatele alegerilor să readucă liniștea, atât în plan politic, cât și social, și să genereze un nou val de interes în rândul cumpărătorilor, la care vor adera cel mai probabil până și cei mai prudenți români. Acesta va duce inevitabil la o creștere a competiției în piață pentru cele mai bune locuințe cu cele mai bune prețuri. IRCC urmează să scadă din aprilie, apoi își va menține cel mai probabil nivelul în jurul acestei valori până la finalul anului.

Reducerea dobânzii-cheie, de la 7% la 6,5%, în vara anului trecut a făcut ca românii care au fost interesați de accesarea unui credit ipotecar în 2025 să se bucure de un IRCC mai mic abia de la începutul acestui an. Discutăm despre o scădere de la 5,99% la 5,66%, ceea ce se traduce în sume puțin mai mari care pot fi accesate cu aceleași venituri.

O nouă reducere a valorii IRCC, la 5,55%, este așteptată de la începutul lunii aprilie, aceasta având potențialul de a stimula cererea pe toate segmentele pieței rezidențiale. Noua valoare se va menține până la sfârșitul lunii iunie. Cât timp BNR nu va reduce, însă, dobânda-cheie, pe parcursul anului în curs nu vom vedea variații mari ale IRCC.

„Estimăm că nu vor exista reduceri ale dobânzii-cheie cel puțin până în vară, astfel că IRCC se va menține anul acesta în jurul valorii de 5,5%. Este și normal în condițiile în care avem din nou o prognoză de inflație revizuită în creștere față de estimările anterioare, există riscuri provenite dintr-o instabilitate geopolitică și un război comercial, riscuri legate de costurile împrumuturilor externe ale României din cauza rating-urilor negative, un deficit bugetar cu surse incerte de acoperire, iar cursul leu-euro continuă să fie sub presiune. Sunt semnale că după alegeri pot urma creșteri de taxe, care pot genera inflație suplimentară, ceea ce poate încetini și mai tare scăderea dobânzilor”, a explicat Dan Niculae, Managing Director Imobiliare.ro Finance.

Dobânzile fixe în scădere au făcut creditele ipotecare standard mai avantajoase ca Noua Casă.

Românii care și-au dorit să facă o achiziție imobiliară și au avut nevoie de finanțare de la bancă pentru a deveni



proprietari au putut beneficia în ultima perioadă de oferte din ce în ce mai avantajoase de dobândă fixă. Dacă anul trecut, în februarie, cea mai bună dobândă fixă disponibilă pe piața de creditare era de 5,75%, la finele lunii trecute aceasta era de 4,79%. Desigur, aceste oferte sunt dedicate achiziției unor locuințe moderne și vin la pachet cu o serie de criterii de eligibilitate pe care trebuie să le bifeze cei interesați să obțină un împrumut. Creditele ipotecare standard cu dobândă fixă pe o perioadă de 3 sau 5 ani au ajuns să fie mai avantajoase chiar și decât varianta unui împrumut prin programul guvernamental Noua Casă. În cazul acestuia din urmă beneficiarii pot opta doar pentru dobândă variabilă. Prețurile practicate pe piața rezidențială restrâng și ele semnificativ numărul locuințelor care pot fi achiziționate în cadrul programului, acesta rămânând o opțiune în special pentru cei care nu au posibilitatea de a strânge avansul necesar accesării creditului.

Creditarea are potențialul de a crește mai accelerat pe parcursul acestui an.

În luna ianuarie s-au vândut aproximativ 30.800 de case, terenuri și apartamente în România, cu circa 6.400 mai puține decât în perioada similară a anului trecut. Din total, 8.400 au fost unități individuale, cu 17% mai puține decât în ianuarie 2024, arată datele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Numărul ipotecilor s-a menținut, însă, la un nivel relativ constant, chiar cu o ușoară creștere, în ciuda scăderii numărului de tranzacții, ceea ce ne arată o evoluție pozitivă a ponderii creditului în achizițiile imobiliare la început de an.

"Nivelul depozitelor bancare ale populației a scăzut ușor în ianuarie, însă există estimări că va reveni la o creștere moderată pe parcursul anului, în timp ce creditarea va crește puțin mai accelerat, ducând la o creștere a raportului credite/depozite. În același timp, statul a devenit un concurent serios în atragerea lichidităților prin împrumuturi pentru finanțarea deficitului, o evoluție care pe termen scurt obligă băncile să mențină dobânzi atractive la depozite", a declarat Dan Niculae.

Locuințele noi sunt tot mai dorite în rândul cumpărătorilor. Achiziția nu depinde doar de preț.

Interesul românilor pentru locuințele noi este în creștere la nivel național, în special în marile orașe din țară. Aproximativ 66% dintre cei intervievați în cadrul celui mai nou studiu realizat de Imobiliare.ro și de compania de cercetare a pieței Unlock Market Research s-au declarat interesați fie de locuințe finalizate după anul 2000, fie de proprietăți finalizate recent sau aflate încă în construcție.

Această tendință vine în contextul în care cumpărătorii pleacă la drum mai bine informați decât în trecut și vor să trăiască în spații moderne care să le ofere un plus de confort și să le reducă pe cât posibil cheltuielile de întreținere. Nu doar prețul este cel care contează pentru ei în final, ci și localizarea proprietății, fapt care evidențiază importanța tot mai mare a stilului de viață la care aspiră cumpărătorii în alegerea locuinței.

Pot să apară noi scăderi ale ofertei pe segmentul rezidențial nou.

Blocajele administrative au dus la o scădere puternică a ofertei pe segmentul rezidențial nou în marile orașe din țară. În același timp, putem observa un interes tot mai mare venit din partea cumpărătorilor pentru locuințele finalizate în ultimii cinci ani.

Mersul sectorului construcțiilor este influențat de efectele eliminării facilităților dedicate angajaților și de deficitul de forță de muncă calificată. Lipsa predictibilității rămâne un obstacol important pentru dezvoltatori care au nevoie, în medie, de 2-3 ani pentru a finaliza un ansamblu rezidențial din momentul obținerii autorizației de construire.

"Chiar dacă vedem o precauție mai mare în cazul cumpărătorilor, etapizarea dezvoltărilor, amânarea unor investiții reechilibrează raportul dintre cerere și ofertă. Tocmai de aceea, cumpărătorii care au o nevoie de locuire și acces la finanțare trebuie să înțeleagă că această perioadă este un propice pentru achiziții", a declarat directorul de marketing al Imobiliare.ro.

Românii sunt mai dispuși să lucreze cu un agent imobiliar decât în trecut.

Pe parcursul anului trecut numărul celor care au apelat la serviciile unei agenții imobiliare sau care au acceptat colaborarea cu un specialist din acest domeniu pentru a finaliza o tranzacție a crescut. Potrivit celui mai nou studiu de piață realizat de Imobiliare.ro, 74% dintre cei care au avut în 2024 o nevoie imobiliară au mers pe mâna unui agent față de 62% cu un an în urmă.

Anticipăm o continuare a acestei tendințe și în 2025, în contextul în care standardele cresc în rândul profesioniștilor din real estate și portofoliul lor de servicii se diversifică.

Sursa: <https://www.imobiliare.ro>

Piața imobiliară, tot mai aproape de o criză. Prețurile locuințelor ar putea scădea brusc, chiar și cu 50%: „Bula se sparge”

Piața imobiliară se poate apropia de un moment de criză, susțin unii economiști. În contextul unei posibile „bule imobiliare” prețurile ar putea scădea brusc, după o perioadă lungă de creșteri succesive. Scenariul este analizat de experții imobiliari care susțin că, indiferent de evoluțiile din viitorul apropiat, în piață se observă un moment de tensiune.



După câțiva ani de dobânzi scăzute care au stimulat cererea, iar prețul locuințelor a crescut, acum piața este dominată de credite scumpe.

Conform unui studiu făcut de brokeri, dobânda medie e în România de 5%, cu mult peste media UE și dublă față de Bulgaria, de exemplu, cu o dobândă de 2,8%.

Creditul este însă singura variantă pentru mulți români.

Pentru a plăti cash un apartament de 100.000 de euro, cu un venit mediu de 1.000 de euro, ar fi necesari opt ani în care să economisim întreg salariul lunar, fără a cheltui deloc din el.

Piața trece printr-un moment de fragilitate

Ratele pot deveni însă o povară. Unii analiști sunt de părere că „bula imobiliară” urmează să se spargă, iar prețurile pot scădea brusc.

Acesta ar fi scenariul extrem. Indiferent de varianta analizată, experții imobiliari subliniază că piața trece printr-un moment de fragilitate.

Oana Ivan, expert imobiliar: „Există o tensiune, mai degrabă o încetinire a ritmului de vânzare pe anumite tipologii, cu precădere la apartamente. Volumele sunt într-o ușoară scădere. Să nu uităm că de fiecare dată instabilitatea socială și politică, chiar la nivel internațional, ne afectează și pe noi

Prețul mediu la nivel național pentru fiecare metru pătrat este peste 1.800 de euro, în creștere cu 15 la sută față de anul trecut. Dobânzile variabile pentru credite rămân ridicate, având în vedere că pe fondul inflației BNR menține dobânda cheie la același nivel.

„În perioada 2020-2023 am avut o anomalie economică. Dobânzile de referință ale băncilor centrale au fost aproape de zero. Acest lucru a dus la scumpirea apartamentelor pentru că multe persoane au licitat pe baza creditelor bancare. Acum dobânzile sunt la un nivel ridicat. Bula imobiliară se sparge. (...) Am explicat că va urma o scădere a prețurilor de până la 50%. Am văzut sute de executări silite la apartamente. Am văzut sute de familii care au avut probleme financiare din cauza creditelor imobiliare”, a explicat economistul Radu Georgescu.

Sursa: www.antena3.ro

Tendențele din piața imobiliară în 2025. Ce trebuie să știi dacă vrei să cumperi sau să investești

Începutul anului 2025 a adus schimbări semnificative pe piața imobiliară din România, iar specialiștii din domeniu au identificat zece tendințe majore care vor influența acest sector. Evoluția prețurilor locuințelor, cererea pentru închirieri, schimbările în comportamentul investitorilor și ajustările din sectorul creditării sunt doar câteva dintre aspectele care vor modela piața în lunile următoare.

Piața imobiliară. Creșterea prețurilor încetinește, dar nu se oprește

În 2024, prețurile apartamentelor au crescut cu 13% la nivel național, iar în orașe precum Brașov avansul a fost de 20%. Conform Indicelui Imobiliare.ro, începutul anului 2025 a continuat această tendință, înregistrând o creștere de 4% până în luna martie. Specialiștii anticipează însă o temperare a acestui ritm, întrucât majorările din 2024 sunt greu de susținut pe termen lung.

Daniel Crainic, director de marketing la Imobiliare.ro, a explicat că în marile orașe unde cererea este ridicată, prețurile vor continua să crească, dar mai lent. Contextul economic incert determină o atitudine mai rezervată a cumpărătorilor, ceea ce ar putea crea oportunități pentru cei care sunt pregătiți să achiziționeze o locuință.

Piața închirierilor devine mai atractivă

Creșterea prețurilor locuințelor și dezvoltarea proiectelor de tip „build-to-rent” fac ca piața închirierilor să devină din ce în ce mai atractivă. În marile orașe, chiria pentru apartamentele cu două camere – cele mai căutate – a crescut cu 5%-11% în ultimul an. Această tendință ar putea continua, pe fondul accesibilității reduse a achizițiilor imobiliare pentru mulți români.

Urmează o prăbușire a pieței imobiliare din România?

Investițiile în apartamente pierd din atractivitate

Mici investitori care cumpărau apartamente pentru a le închiria în regim hotelier se reorientează către alternative mai profitabile, cum ar fi titlurile de stat, care oferă dobânzi de până la 7,95%. Acest fenomen scade presiunea pe prețuri și ar putea contribui la stabilizarea pieței rezidențiale.

Amânarea achizițiilor poate genera competiție mai mare ulterior

Anul electoral și incertitudinile economice determină unii cumpărători să aștepte înainte de a face o achiziție pe piața imobiliară. Cu toate acestea, experții avertizează că, odată ce situația politică se va clarifica, piața ar putea cunoaște un nou val de cerere, ceea ce va duce la creșterea competiției pentru locuințele bine poziționate și cu prețuri atractive.

IRCC va scădea din aprilie, dar dobânzile rămân influențate de factori externi

Scăderea IRCC de la 5,99% la 5,66% la începutul anului și o nouă reducere la 5,55% în aprilie pot încuraja accesarea creditelor ipotecare. Cu toate acestea, Dan Niculae, Managing Director Imobiliare.ro Finance, avertizează



că factori precum inflația, riscurile geopolitice și creșterea taxelor ar putea încetini scăderea dobânzilor pe termen lung.

Creditele ipotecare standard devin mai avantajoase decât Noua Casă

Dobânzile fixe pentru creditele ipotecare au scăzut semnificativ, ajungând la 4,79% în februarie 2025, față de 5,75% în 2024. Acest lucru face ca împrumuturile standard să fie mai atractive decât programul Noua Casă, care oferă doar dobândă variabilă și un număr limitat de locuințe eligibile.

Creditarea poate crește mai rapid în acest an

În ianuarie 2025, numărul tranzacțiilor imobiliare a scăzut față de anul anterior, dar numărul ipotecilor s-a menținut constant. Aceasta sugerează o dependență mai mare de finanțare bancară, iar băncile ar putea menține dobânzi atractive pentru a atrage clienți.

Interesul pentru locuințele noi crește

Un sondaj realizat de Imobiliare.ro arată că 66% dintre cumpărători sunt interesați de locuințe construite după anul 2000. Preferințele se îndreaptă către proprietăți moderne, eficiente energetic și bine poziționate, ceea ce evidențiază o schimbare în comportamentul de achiziție.

Oferta de locuințe noi poate scădea

Blocajele administrative și deficitul de forță de muncă calificată afectează ritmul construcțiilor, iar dezvoltatorii amână unele proiecte. Această situație poate reduce oferta de locuințe noi, ceea ce face ca perioadele actuale să fie mai favorabile achizițiilor.

Românii apelează tot mai des la agenți imobiliari

În 2024, 74% dintre cumpărători au folosit serviciile unui agent imobiliar, față de 62% în anul anterior. Acest trend este susținut de creșterea profesionalismului în domeniu și de complexitatea tot mai mare a procesului de achiziție.

Sursa: <https://www.puterea.ro>

Scumpirea apartamentelor continuă. Vestii alarmante pentru români, pe piața imobiliară

Prețurile locuințelor vor crește în acest an, în special în marile centre urbane, unde cererea rămâne ridicată. Totuși, creșterea va fi temperată, având în vedere că ritmul din 2024 nu a fost sustenabil pe termen lung, conform unei analize de piață realizate de o platformă online de imobiliare.

Majorarea prețurilor imobiliarelor

„Apartamentele s-au scumpit la nivel național cu 13% pe parcursul anului trecut. Într-unele dintre marile orașe din țară majorările au depășit, însă, cu mult acest prag. În Brașov, de exemplu, s-a înregistrat un avans la nivelul prețurilor de 20%”, se arată în cadrul cercetării.

Conform Indicelui Imobiliare.ro, prețurile imobiliarelor au continuat să crească și în anul 2025. La începutul lunii martie, s-a observat un avans de 4% în prețul solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru locuințele aflate la vânzare, comparativ cu sfârșitul anului 2024.

„În marile orașe, unde cererea rămâne ridicată, vom continua să vedem majorări de preț, însă într-un ritm mai moderat, întrucât avansul puternic din 2024 nu este sustenabil pe termen lung. De asemenea, contextul incert contribuie la o temperare a entuziasmului cumpărătorilor. Dar, tocmai aceasta este perioada în care ne putem afla în fața unor oportunități de achiziție”, a susținut Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Creșterea segmentului închirierilor de locuințe în România

În același timp, segmentul închirierilor de locuințe are un potențial de atracție în creștere.

„Segmentul chirilor are potențialul de a deveni tot mai puternic în România, odată cu majorarea prețurilor locuințelor și cu interesul în creștere acordat de către dezvoltatori proiectelor de tip build-to-rent. Această revenire a pieței închirierilor vine după o perioadă în care randamentele obținute de proprietari au scăzut. Chiar dacă nu au rămas pe loc, sumele solicitate chiriașilor au avansat într-un ritm mult mai lent decât prețurile de vânzare ale locuințelor”, se mai arată în cadrul analizei.

Potrivit celor mai recente date Imobiliare.ro, chirile pentru apartamentele cu 2 camere, cele mai căutate și cele cu cea mai mare pondere în ofertă, au înregistrat o creștere de 5%-11% în ultimele 12 luni în marile orașe.

Impactul alegerilor de anul trecut asupra pieței rezidențiale

Incertitudinile apărute încă de la sfârșitul anului trecut, pe fondul situației create de alegerile prezidențiale, au avut un impact și asupra evoluției pieței rezidențiale.

„Deși aceasta poate fi o bună perioadă pentru identificarea oportunităților, unii dintre cei care au o nevoie imobiliară optează să rămână în expectativă până la aflarea rezultatelor alegerilor. Le recomandăm celor care își doresc să cumpere o proprietate și au resursele financiare necesare pentru a face acest pas să-și continue căutările chiar și în contextul actual și să nu ezite să facă oferte atunci când găsesc locuințe care le bifează cerințele.

Un scenariu poate fi ca rezultatele alegerilor să readucă liniștea, atât în plan politic, cât și social, și să genereze un nou val de interes în rândul cumpărătorilor, la care vor adera cel mai probabil până și cei mai prudenți români.



Acesta va duce inevitabil la o creștere a competiției în piață pentru cele mai bune locuințe cu cele mai bune prețuri", se mai arată în analiză.

Proгноza IRCC pentru 2025

Potrivit studiului, IRCC este preconizat să scadă începând din aprilie, urmând să își mențină probabil nivelul în jurul acestei valori până la sfârșitul anului.

„Reducerea dobânzii-cheie, de la 7% la 6,5%, în vara anului trecut a făcut ca românii care au fost interesați de accesarea unui credit ipotecar în 2025 să se bucure de un IRCC mai mic abia de la începutul acestui an. Discutăm despre o scădere de la 5,99% la 5,66%, ceea ce se traduce în sume puțin mai mari care pot fi accesate cu aceleași venituri. Estimăm că nu vor exista reduceri ale dobânzii-cheie cel puțin până în vară, astfel că IRCC se va menține anul acesta în jurul valorii de 5,5%.

Este și normal în condițiile în care avem din nou o prognoză de inflație revizuită în creștere față de estimările anterioare, există riscuri provenite dintr-o instabilitate geopolitică și un război comercial, riscuri legate de costurile împrumuturilor externe ale României din cauza rating-urilor negative, un deficit bugetar cu surse incerte de acoperire, iar cursul leu-euro continuă să fie sub presiune", a susținut Dan Niculae, managing director Imobiliare.ro Finance.

Sursa: www.imobiliare.ro

Piața imobiliară în 2025: Tendințe și previziuni pentru vânzători

Piața imobiliară din 2025 vine cu schimbări importante pentru vânzători, influențate de factori economici, tehnologici și sociali. Cei care doresc să vândă o proprietate trebuie să fie la curent cu tendințele pieței pentru a lua cele mai bune decizii. Acest articol explorează cele mai relevante aspecte care vor influența tranzacțiile imobiliare în 2025 și oferă recomandări pentru o vânzare de succes.

1. Stabilizarea prețurilor și creșteri moderate

După ani de fluctuații intense, piața imobiliară dă semne de stabilizare în 2025. Prețurile vor cunoaște o creștere moderată, cu excepția zonelor unde oferta este mult mai mare decât cererea. Acest fenomen este influențat de mai mulți factori, inclusiv de scăderea inflației și de stabilizarea costurilor materialelor de construcție.

Dacă ai o proprietate de vânzare, este esențial să o poziționezi corect în piață, evitând supraevaluarea, care poate prelungi timpul necesar pentru a găsi un cumpărător.

2. Creșterea interesului pentru proprietăți premium

Segmentul premium rămâne atractiv în 2025, mai ales pentru investitorii străini și pentru persoanele cu venituri ridicate. Apartamentele de lux și casele cu facilități moderne continuă să fie la mare căutare, iar prețurile acestora ar putea crește mai mult comparativ cu segmentul standard.

Dacă deții o proprietate premium, asigură-te că strategia de marketing include prezentări profesionale, tururi virtuale și promovare targetată pe rețele sociale.

3. Impactul politicilor economice și fiscale

Modificările fiscale din ultimii ani au influențat puterea de cumpărare și apetitul pentru investiții imobiliare. În 2025, guvernul menține unele măsuri de prudență economică, ceea ce poate afecta accesul la finanțare pentru cumpărători.

Ca vânzător, este important să înțelegi cum influențează aceste schimbări piața. De exemplu, dacă cererea scade din cauza costurilor ridicate ale creditelor, ar putea fi nevoie de o flexibilitate mai mare în negociere.

4. Digitalizarea proceselor imobiliare

Tehnologia joacă un rol esențial în 2025. Tranzacțiile imobiliare se desfășoară tot mai mult online, prin platforme specializate care facilitează listarea, promovarea și chiar semnarea contractelor electronic. Tururile virtuale și inteligența artificială care analizează prețurile pieței sunt acum standarde în industrie.

Dacă vrei să vinzi rapid, investește în prezentări online de calitate și colaborează cu agenți imobiliari care utilizează aceste tehnologii pentru a atrage mai mulți cumpărători.

5. Accesibilitatea creditelor ipotecare

Un alt factor care influențează piața în 2025 este evoluția ratelor dobânzilor. După o perioadă de dobânzi ridicate, tendințele arată o ușoară relaxare, ceea ce poate stimula cererea pentru credite ipotecare. Totuși, băncile mențin standarde stricte de acordare a finanțărilor, astfel încât doar cumpărătorii cu venituri stabile vor putea accesa credite avantajoase.

6. Căutarea locuințelor gata de mutat

O tendință clară în 2025 este preferința cumpărătorilor pentru proprietăți care nu necesită renovări majore. Locuințele finisate modern, cu dotări actualizate, se vând mai repede și la prețuri mai bune. Dacă vrei să atragi mai mulți cumpărători, investește în mici renovări, cum ar fi vopsirea pereților, înlocuirea parchetului sau modernizarea bucătăriei.

7. Facilitățile comunitare, un factor decisiv



Atât în cazul apartamentelor, cât și al caselor, cumpărătorii pun un accent din ce în ce mai mare pe facilitățile comunitare. Accesul la parcuri, centre comerciale, transport public și servicii medicale sunt factori care influențează decizia de cumpărare.

Pentru a valorifica aceste avantaje, evidențiază-le în descrierea anunțului și asigură-te că promovarea locuinței tale include aceste aspecte esențiale.

8. Cererea pentru locuințe sustenabile

Sustenabilitatea a devenit un criteriu important în decizia de cumpărare. Proprietățile eficiente energetic, cu izolație termică de calitate și sisteme smart home sunt preferate de cumpărători. Dacă ai o astfel de proprietate, asigură-te că evidențiezi beneficiile ei, cum ar fi costurile reduse la utilități.

9. Adaptarea strategiei de vânzare la noile cerințe ale cumpărătorilor

În 2025, așteptările cumpărătorilor vor fi mai ridicate ca niciodată. Factori precum sustenabilitatea, eficiența energetică și tehnologia inteligentă vor juca un rol esențial în deciziile de cumpărare. Vanzătorii care își adaptează proprietățile pentru a răspunde acestor cerințe vor avea un avantaj considerabil pe piață.

Ce poți face pentru a atrage cumpărători?

Eficiența energetică – Îmbunătățiri precum ferestre cu geam termopan, izolație termică și sisteme de încălzire eficiente pot crește valoarea unei proprietăți.

Tehnologii smart home – Instalațiile inteligente, precum termostatele programabile sau sistemele de securitate avansate, devin tot mai căutate.

Materiale sustenabile – Folosirea unor materiale ecologice poate fi un factor de diferențiere pentru cumpărătorii preocupați de impactul asupra mediului.

10. Rolul agenților imobiliari într-o piață în continuă schimbare

Deși digitalizarea permite accesul rapid la informații, rolul agenților imobiliari rămâne esențial în 2025. Profesioniștii care se adaptează la noile tendințe și oferă servicii personalizate vor continua să fie un punct-cheie în procesul de vânzare.

De ce să colaborezi cu un agent imobiliar?

Acces la rețele extinse de cumpărători – Agenții imobiliari cunosc piața și au conexiuni valoroase care pot accelera vânzarea.

Strategii de marketing avansate – De la promovare digitală la organizarea de vizionări eficiente, agenții experimentați știu cum să pună în valoare o proprietate.

Negociere profesională – Un agent bun poate obține un preț mai avantajos, având experiență în negociere și cunoașterea tendințelor pieței.

Concluzie: Cum să vinzi cu succes în 2025

Piața imobiliară din 2025 aduce noi provocări, dar și oportunități pentru vânzători. Adaptarea la tendințele actuale, cum ar fi digitalizarea, sustenabilitatea și preferințele cumpărătorilor, poate face diferența dintre o vânzare rapidă și una care trenează luni întregi. Indiferent dacă alegi să vinzi singur sau cu ajutorul unui agent imobiliar profesionist, informarea și pregătirea adecvată sunt cheia succesului.

Sursa: <https://realthor.ro>

Analiza cererii

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifesta cerere pentru achizitionarea sau inchirierea de terenuri. Acestea pot fi segmentate dupa o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi:

- ✓ zona
- ✓ dotarea cu utilitati
- ✓ facilitatile zonei (scoli, magazine, mijloace de transport, piata, etc)
- ✓ accesul la proprietate
- ✓ suprafata
- ✓ cheltuieli de intretinere
- ✓ imbunatatiri

Echilibrul pietei

La nivelul UAT Secuieni din Jud. Neamt, se poate vorbi de o piata a terenurilor intravilane functionala, relativ echilibrata, piata pe care se efectueaza tranzactii regulate si care ofera suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare ale acestui tip de proprietati. Problema care afecteaza echilibrul pietei este dificultatea de finantare a achizitiilor de proprietati, in conditiile actuale in care rata dobanzii este inca ridicata si increderea populatiei foarte scazuta. Aceasta se reflecta in valoarea si volumul tranzactiilor. In mod uzual, achizitionarea proprietatilor de acest tip, datorita valorilor mari, se face prin intermediul institutiilor de finantare.



4. EVALUAREA, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

Cea mai bună utilizare a proprietății

Definiție "Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare".
Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura terenului, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația terenului va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind teren liber pentru construcții.

4.1. Evaluarea terenului:

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celui de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a șase tipuri de abordări, cum ar fi:

- Comparatia directă
- Proportia (alocarea)
- Extractia
- Parcelarea
- Tehnica valorii reziduale
- Capitalizarea rentei (chiriei) de baza

4.1.1. Abordare prin piață - metoda comparațiilor:

Intrucât există date comparabile oferite de piață, evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor/ofertelor cu terenuri libere efectuate în zonă. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor plătite pe piața terenurilor.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare - plată cash.

Comparabilele utilizate și grila de comparație este prezentată în Anexa 1-3. Din analiza efectuată, a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect, este comparabilă 4, respectiv: **2.022.000 LEI, echivalent a 400.000 EURO (în total).**

Nr. crt.	Denumire	Tip	Categoria de folosință	Nr. C.F. Nr. Cad.	Localizare			Suprafața (mp)	Valoare	
					Zona	Tarla	Parcela		LE	EURO
1	Teren	extravilan	arabil	52743	Secuieni	118	979/1	163.700	662.003	130.960
2	Teren	extravilan	arabil	54286	Horia	19	165/1, 168/1, 166/1	292.400	1.182.466	233.920
3	Teren	extravilan	arabil	54285	Horia	19	164/1	43.900	177.532	35.120
TOTAL		-	-	-	-	-	-	500.000	2.022.000	400.000

4.1.2. Abordare prin extractie:

Cea mai bună utilizare pentru terenul considerat liber.

Conform literaturii de specialitate cea mai bună utilizare poate fi definită precum urmează: "Utilizarea probabilă, rațională și utilizarea legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabilă financiar și care rezultă într-o valoare maximă a proprietății".

Utilizarea probabilă, rațională și utilizarea legală se referă la cea mai des întâlnită utilizare a proprietății pentru zona de amplasare a proprietății de evaluat care este posibilă în mod rațional și nu contravine legislației în vigoare.

Metoda parcelării este utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare și există date de comparație pentru aceste tipuri de parcele. O parcelare planificată poate crea o proprietate mai bună acolo unde zonarea, utilitățile disponibile, condițiile comunale, accesul și alte elemente sunt într-o combinație favorabilă. Evaluatorul analizează o parcelare prin determinarea numărului și dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic, legal și economic. Loturile propuse trebuie să fie în conformitate cu cerințele legale și să îndeplinească cerințele pieței locale.



Extractia este o varianta a metodei proportiei, in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda costului de reconstruție net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului.

Aceasta metoda se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Acest raport este in general mai sigur atunci cand proprietatea de evaluat include constructii relativ noi.

In conditiile actuale de piata, in care vanzarile sunt foarte putine, este foarte greu de determinat un pret si o durata pentru vanzarea imobilelor care ar putea fi edificate pe aceste teren (in ipoteza in care acest lucru este permis); in plus, in lipsa unor certificate de urbanism, nu avem nicio informatie cu privire la tipul de constructii posibil edificabile pe aceasta parcela.

Sinteza rezultatelor:

Ca urmare a investigațiilor și analizelor mele având în vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia și cantitatea de informații) și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare), în opinia mea, valoarea de piata a proprietatii, la data evaluării, obținută prin metoda comparațiilor, este de: 2.022.000 LEI, echivalent a 400.000 EURO (în total).

Nr. crt.	Denumire	Tip	Categoria de folosinta	Nr. C.F. Nr. Cad.	Localizare			Suprafata (mp)	Valoare	
					Zona	Tarla	Parcela		LEI	EURO
1	Teren	extravilan	arabil	52743	Secuieni	118	979/1	163.700	662.003	130.960
2	Teren	extravilan	arabil	54286	Horia	19	165/1, 168/1, 166/1	292.400	1.182.466	233.920
3	Teren	extravilan	arabil	54285	Horia	19	164/1	43.900	177.532	35.120
TOTAL		-	-	-	-	-	-	500.000	2.022.000	400.000

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- ✓ valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ la estimarea valorii s-a ținut seama de destinația proprietății;
- ✓ valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- ✓ situația actuală a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și de modalitățile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- ✓ valoarea este o predicție;
- ✓ valoarea este subiectivă
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ evaluarea este opinia unei valori.



Area 1

ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda Comparatiilor

Caracteristici teren		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Suprafata teren (mp)	Subiect	6.993	3.103	13.100	50.152	4.059	5.000
Descrierea (m)		18	27	58			
Utilitati in zona		drum, apa, electrica (in apropiere)	drum, apa, electrica (in apropiere)	drum, electrica apa (in apropiere)	drum	drum, electrica apa (in apropiere)	fara
Plandrata		relativ plan	relativ plan	relativ plan	relativ plan	relativ plan	relativ
Forma		regulate	regulate	regulate	regulate	regulate	regulate
Data vanzarii		la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare
Pret		282	5	5	0.99	238	0.7
Zona		extravilan Filipci - Bacau	extravilan Secuiei Noi - zona depozit LUL	intravilan Secuiei Noi - la E95	extravilan Tanaseni - Neamt	extravilan Secuiei Noi - langa E15 PAVALE	extravilan Secuiei (intre parcele)
Sursa		www.imobiliare.ro	www.imobiliare.com.ro	www.storia.ro	anunt DADR NEAMT	anunt DADR NEAMT	anunt DADR NEAMT
GRILA DE COMPARATIE							
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		Ajustari	E/mp	Ajustari	E/mp	Ajustari	E/mp
Pret (Euro/mp)		282	5,00	5,00	5,00	0,99	238
Tip incalzire		oferta	-5%	oferta	-5%	oferta	-5%
Marja de negociere (%)		288	4,75	4,75	4,75	0,94	2,75
Pret tranzactie (E/mp)		Depline	0%	Depline	0%	Depline	0%
Prezentul de proprietate transmise		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Prezentul de proprietate		288	4,75	4,75	4,75	0,94	2,75
Conditii de finisare		Numerar	0%	Numerar	0%	Numerar	0%
Agajari		288	4,75	4,75	4,75	0,94	2,75
Pret ajustat		la piata	-10%	la piata	-10%	la piata	-10%
Conditii de vanzare		241	4,28	4,28	4,28	0,85	2,03
Agajari		la piata	-10%	la piata	-10%	la piata	-10%
Pret ajustat		241	4,28	4,28	4,28	0,85	2,03
Urbanele electrice dupa comparare		Nu este cazul	0%	Nu este cazul	0%	Nu este cazul	0%
Agajari		241	4,28	4,28	4,28	0,85	2,03
Pret ajustat		la piata	-10%	la piata	-10%	la piata	-10%
Conditii de piata		241	4,28	4,28	4,28	0,85	2,03
Agajari		la piata	-10%	la piata	-10%	la piata	-10%
Pret ajustat		241	4,28	4,28	4,28	0,85	2,03
Localizare		extravilan Secuiei Noi - zona depozit LUL	-30%	extravilan Secuiei Noi - la E95	-30%	extravilan Tanaseni - Neamt	-30%
Agajari		241	4,28	4,28	4,28	0,85	2,03
Pret ajustat		la piata	-10%	la piata	-10%	la piata	-10%
Suprafata (mp)		193	288	19,100	50,152	4,059	5,000
Agajari		6,993	8,100	19,100	50,152	4,059	5,000
Agajari		21%	20%	-10%	-10%	-20%	-20%
Agajari		-0,35	-0,50	-0,46	-0,06	-0,53	-0,15

SISTED

Utilitati	Pret ajustat	154	239	254	0.76	1.30	0.59
	drum	drum, apa, en. electrica (in apropiere)	drum, apa, en. electrica (in apropiere)	drum, en. electrica, apa (in apropiere)	drum	drum, en. electrica, apa (in apropiere)	0.12
	teren liber	0%	0%	0%	0%	0%	0.70
Disponibilitate	Pret ajustat	154	239	254	0.76	1.30	0.59
	teren liber	0%	0%	0%	0%	0%	0.70
Zonare/Destinatie	Pret ajustat	154	239	254	0.76	1.30	0.59
	teren liber	0%	0%	0%	0%	0%	0.70
Planificare/Forma	Pret ajustat	154	239	254	0.76	1.30	0.59
	teren liber	0%	0%	0%	0%	0%	0.70
Ajustare	Pret ajustat	154	239	254	0.76	1.30	0.59
	teren liber	0%	0%	0%	0%	0%	0.70
Ajustare totala neta	Pret ajustat	154	239	254	0.76	1.30	0.59
	teren liber	0%	0%	0%	0%	0%	0.70
Ajustare totala bruta	Pret ajustat	154	239	254	0.76	1.30	0.59
	teren liber	0%	0%	0%	0%	0%	0.70
Ajustare totala bruta	Pret ajustat	154	239	254	0.76	1.30	0.59
	teren liber	0%	0%	0%	0%	0%	0.70
Numar ajustari	Pret ajustat	154	239	254	0.76	1.30	0.59
	teren liber	0%	0%	0%	0%	0%	0.70
Valoare de piata unitara	Pret ajustat	154	239	254	0.76	1.30	0.59
	teren liber	0%	0%	0%	0%	0%	0.70

Se observa ca cele mai mici corectii totale brute le are comparabila 4 rezulta :

TOTAL VALOARE PROPUISA TEREN (EUR/mp) - ROTUND	0.8	Euro/mp
	130.950	EURD
	652.003	LEI

VALOARE TEREN

5.0550	Lei / Euro
Curs	BNR
Data	24.05.2025

Corectii: Tip informatie: Comparabilele 1,2,3,4,5 si 6 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferite oarecum: acestea au fost discountate cu un procent de cca. 5%, intrucat, in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, aceasta sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise: dreptul de proprietate este deplin - nu sunt necesare corectii.

Conditii de finantare: conditiile de finantare similare - nu sunt necesare corectii.

Conditii de vanzare: s-au facut ajustari negative tuturor comparabilelor cu un procent minim de 10% ca urmare a diferentelor observate pe piata intre valorile imobilelor de pe piata libera si imobilelor executate silit.

Conditii de achizitie: toate ofertele fiind de data recenta, nu sunt necesare corectii aplicabile comparabilor.

Conditii de piata: toate ofertele fiind de data recenta, nu sunt necesare corectii aplicabile comparabilor.

Localizare: comparabilele amplasate in zona superioara au fost depreciate cu procente echivalente functie de calitatea amplasamentului, comparabilele amplasate in zone inferioare au fost depreciate cu procente echivalente functie de calitatea amplasamentului, corectiile procentuale se stabilesc in baza analizei de piata, inand cont de cat ar recomanda un comparabil tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil elat in zona comparabilor.

Suprafata: valoarea corectiilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Utilitati: Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, valoarea fiind fixata in conformitate cu cataloagul "Costuri de reconstruire-Costuri de inlocuire" autor Corneliu Schiopu.

Amplasament: similar - nu sunt necesare corectii.

Zonare/Destinatie: nu au fost aplicate corectii comparabilelor intrucat acestea au un potential de dezvoltare similar (residential, comercial).

Appendix 2

Metoda

24/38

Se observa ca cele mai mici corectii totale brute le are comparabila 4, resulta :

TOTAL VALOARE PROPUISA TEREN (EUR/mp) - ROTUND	VALOARE TEREN
--	---------------

50550	Lat / Euro
Curs	BNR
Data	24.05.2025

Un informatician: Comparabilele 1, 2, 3, 4, 5 și 6 utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt plătite cu o rată de 10% din valoarea estimată. Informații: Comparabilele 1, 2, 3, 4, 5 și 6 utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt plătite cu o rată de 10% din valoarea estimată.

11. The following information is for your reference:

Obiecturi de proprietate transmise: dreptul de proprietate este deplin - nu sunt necesare acte de

Condiții de finanțare: condiții de finanțare similare - nu sunt necesare corecturi.

Condiții de vânzare: s-au făcut ajustări negative tuturor companiilor cu un procent minim de 10% până la 100% în funcție de gradul de risc.

Cheltuiel' mediat dupa comparare nu au fost identificate elemente de cheltuieli similare celor prezentate in anexa nr. 1

Condiții de plată: toate ofertele fiind de data recentă, nu sunt necesare corectii aplicate computerizat.

realizata comparativ la amplasate in zone suprasate au fost

...le ne stabilise în baza analizei de piață, ținând cont de cel ar reamintat de piață, diferența în prețu plant rădă de un milion euro în valoarea subiect.

...a fost înlocuită de o altă, mai modernă, care să poată fi folosită pentru a realiza obiectivele de dezvoltare durabilă. În acest scop, s-a înființat un comitet de lucru, care să poată fi folosit pentru a realiza obiectivele de dezvoltare durabilă. În acest scop, s-a înființat un comitet de lucru, care să poată fi folosit pentru a realiza obiectivele de dezvoltare durabilă.

Suprafața, valoarea corecțiilor este stabilită pe baza unor rețineri cauzate de erori. Valoarea corecțiilor este stabilită pe baza unor rețineri cauzate de erori. Valoarea corecțiilor este stabilită pe baza unor rețineri cauzate de erori.

Unitate, valoare și cunoștință

Amplamente documentada a importância da utilização de dispositivos de proteção para a prevenção de acidentes de trabalho, a legislação brasileira estabelece a obrigatoriedade de utilização de EPIs (Equipamentos de Proteção Individual) em todas as atividades que apresentem risco de acidentes de trabalho.

Anexa 3

ARGUMENTAȚIA PRIN PIAȚĂ
Metoda Comparativă

[illegible]



Conditii de piata	2.41		4.28		4.28		0.85		2.03		0.87	
	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta
<i>Pret ajustat</i>	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
<i>Ajustare</i>												
<i>Pret ajustat</i>	2.41	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	0.85	0.85	2.03	2.03	0.87	0.87
Localizare	extravilan Secuieni - Neamt	extravilan Secuieni Noi - zona depozit LIDL	extravilan Secuieni Noi - zona depozit LIDL	intravilan Secuieni Noi - la 185	intravilan Secuieni Noi - la 185	extravilan Tamaseni - Neamt	extravilan Tamaseni - Neamt	extravilan Secuieni Noi - langa EUS PAVAJE	extravilan Secuieni (intre parcele)	extravilan Secuieni (intre parcele)	extravilan Secuieni (intre parcele)	extravilan Secuieni (intre parcele)
<i>Ajustare</i>	-20%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Pret ajustat</i>	1.93	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	0.68	0.68	1.63	1.63	0.73	0.73
Suprafata (mp)	43.580	6.593	6.593	6.593	6.593	6.593	50.152	50.152	4.039	4.039	5.000	5.000
<i>Ajustare</i>	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-10%	-10%	-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Pret ajustat</i>	1.54	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	0.76	0.76	1.30	1.30	0.59	0.59
Utilitati	drum, apa, en. electrica (in apropiere)	drum, apa, en. electrica (in apropiere)	drum, apa, en. electrica (in apropiere)	drum, apa, en. electrica (in apropiere)	drum, apa, en. electrica (in apropiere)	drum, apa, en. electrica (in apropiere)	drum	drum	drum, en. electrica, apa (in apropiere)	drum, en. electrica, apa (in apropiere)	drum, en. electrica, apa (in apropiere)	drum, en. electrica, apa (in apropiere)
<i>Ajustare</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Pret ajustat</i>	1.54	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	0.76	0.76	1.30	1.30	0.70	0.70
Disponibilitate	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
<i>Ajustare</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Pret ajustat</i>	1.54	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	0.76	0.76	1.30	1.30	0.70	0.70
Zonare/destinatie	arabil / potential rezidential/comercial viitor	arabil / potential rezidential/comercial viitor	arabil / potential rezidential/comercial viitor	arabil / potential rezidential/comercial viitor	arabil / potential rezidential/comercial viitor	arabil / potential rezidential/comercial viitor	arabil	arabil	arabil / potential comercial viitor	arabil / potential comercial viitor	arabil	arabil
<i>Ajustare</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Pret ajustat</i>	1.54	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	0.76	0.76	1.30	1.30	0.70	0.70
Planificata/fornita	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata
<i>Ajustare</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Pret ajustat</i>	1.54	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	0.76	0.76	1.30	1.30	0.70	0.70
Ajustare totala neta	6/mp	-11	-31	-80%	-80%	-80%	-0.2	-0.2	-1.2	-1.2	0.0	0.0
Ajustare totala neta	%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-20%	-20%	-70%	-70%	10%	10%
Ajustare totala bruta	6/mp	11	31	31	31	31	0.2	0.2	1.2	1.2	0.3	0.3
Ajustare totala bruta	%	50%	50%	50%	50%	50%	20%	20%	70%	70%	50%	50%
Numar ajustari	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Valoare de piata initara	(€/mp)	1.5	1.7	1.8	1.8	1.8	0.8	0.8	1.0	1.0	0.7	0.7

Sa observe ca cele mai mici taracii totale brute le are comparabila 4, rezulta:

TOTAL VALOARE PROPUSA TEREN (EUR/mp) - ROTUND		0.8	Euro/mp
VALOARE TEREN		35.120	EURD
		177.532	LEI

5.0550	Lei / Euro
Curs	BNR
Data	24.05.2025

Corectii:

Toi informatiile furnizate la 12.4.5 si 6 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferite curente, acestea au fost decontate cu un procent de circa 15%, intrucat in urma discutiiilor telefonice cu proprietarii, acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectata a fost

stabilita pe baza observatiilor telefonice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise: dreptul de proprietate este deplin - nu sunt necesare corectii.



Conditii de finantare: conditii de finantare similare - nu sunt necesare corectii;
Conditii de vanzare: s-au facut ajustari negative tuturor comparabilelor cu un procent minim de 0,5% ca urmare a diferentelor observate pe piata intre valorile imobilelor de pe piata libera si imobilelor executate zilic
Cheltuieli imediat dupa cumparare: nu au fost identificate elemente de cheltuieli imediat dupa cumparare pt. comparabilele utilizate asa ca pt. acest criteriu, nu au fost aplicate corectii
Conditii de piata: toate ofertele fiind la data receptiei, nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor
Localizare: comparabilele amplasate in zona superioara au fost depreciate cu procente echivalente functie de calitatea amplasamentului, comparabilele amplasate in zone inferioare au fost apreciate cu procente echivalente functie de calitatea amplasamentului, corectiile procentuale se stabilesc in baza analizei de piata, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil alflat in zona comparabililor;
Suprafata: valoarea corectiilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect;
Utilitati: Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul: "Costuri de reconstrucie-Costuri de inlocuire" autor: Corneliu Schiopu;
Amenajamente: similare - nu sunt necesare corectii
Zona/Destinatie: nu au fost aplicate corectii comparabilelor intrucat acestea au un potential de dezvoltare similar (rezidential, comercial);
Planitate/Forma: comparabilele superioare d.p.d.v. al planitatii terenului si regularitatii perimetrului au fost depreciate cu procente echivalente functie de calitatea amplasamentului, comparabilele inferioare d.p.d.v. al planitatii terenului si regularitatii perimetrului au fost apreciate cu procente echivalente functie de calitatea amplasamentului, corectiile procentuale se stabilesc in baza analizei de piata, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce necesita sau nu lucrari de suplimentare de sistematizare (indrectare, terasare, etc.);

COMPARABILE

<https://www.imobiliareroman.ro/tereni/de-vanzare/teren-roman-1172/>

preț produs calitate calitate

40.500C
100%

De vânzare Teren Roman Depozit Lati 8,100 m²

IMOBILIARE ROMAN

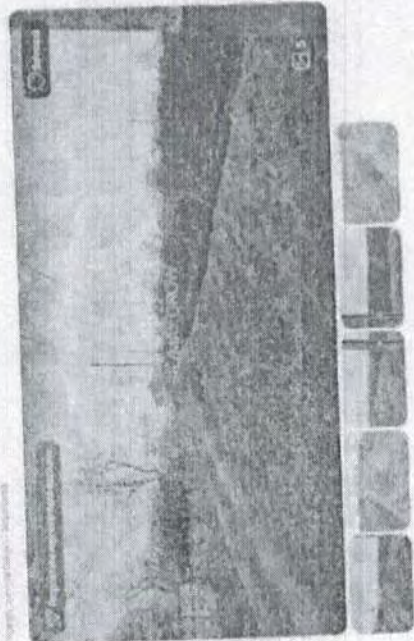
19.700 €

Standard Search
Search Results
Multiple Choice

Terenul este un teren productiv

Articolul este publicat
pentru a fi în cunoștință
de publicul interesat

Articolul este publicat
pentru a fi în cunoștință
de publicul interesat



Teren agricol parțial intravilan de vânzare în Filipești jud. Bacău

Descriere

Terenul este un teren agricol parțial intravilan de vânzare în Filipești jud. Bacău. Terenul este un teren agricol parțial intravilan de vânzare în Filipești jud. Bacău. Terenul este un teren agricol parțial intravilan de vânzare în Filipești jud. Bacău.

Specificații

Suprafață: 8,100 m²
Tip teren: Agricol
Situare: Intravilan

Facilități

Accesibil: Da
Accesibil: Nu

Detalii Proprietate

Detalii Proprietate

Detalii Proprietate

Detalii Proprietate

261

[illegible]

18-00000
Vol. 92, June 1964

(2) The total personal care or therapy hours in significant cases are listed below.

A complete program schedule is attached -
containing -

MIGUEL DE CÁZULAN

[illegible]

Constatando-se, portanto, que a maioria dos municípios não possui uma política pública de saneamento básico, a seguir serão analisados os aspectos relativos à situação atual do saneamento básico em cada um dos municípios estudados.

— 99 —

Publication of this advertisement is subject to the following conditions:

amounts only

Case	Age	Sex	Occupation	Marital Status	Religion	Education	Income	Assets	Liabilities	Net Worth	Comments
1	35	M	Teacher	Married	Hindu	High School	\$10,000	\$5,000	\$5,000	\$10,000	Good
2	42	F	Homemaker	Married	Muslim	High School	\$8,000	\$3,000	\$5,000	\$8,000	Good
3	28	M	Student	Single	Hindu	College	\$5,000	\$1,000	\$4,000	\$5,000	Good
4	55	F	Retired	Married	Hindu	High School	\$12,000	\$6,000	\$6,000	\$12,000	Good
5	30	M	Engineer	Married	Hindu	College	\$15,000	\$7,000	\$8,000	\$15,000	Good

cases, and 23 failed to identify or produce any relevant literature. The 2009 protocol review board approved the study, and all participants gave informed consent.

Hypericum sp.

0-7893-6211-1

ms. 4.03.2021

Journal of Management Education 30(6) 789-800
© The Author(s) 2006
Reprints and permissions: <http://www.sagepub.com/journalsPermissions.nav>



[Downloaded from ascelibrary.org by / -Internet-Flipped on 07/19/15 Copyright ASCE. For personal use; all rights reserved.](#)

studies

2001, p. 118, fn. 100, note 100.



Matteo Cattani
*PhD student in
 Economics*

The word "The word" is written vertically on the left margin of the page.

1999

Appliquons maintenant la proposition 1.16.

Trusted Insurance

Journal of Clinical Microbiology, December 2004, 42(12):3509–3512

300675

A. trichosperma Nees, *Spinnweben*, Stuttgart.

Teren de vânzare

[illegible]

Descriptive

As other sectors of the economy have been hit by an "avalanche" of layoffs, such as the auto industry, the "service" sector, particularly "retail," has been spared a dramatic impact. But, there is a "dark side" to this apparent immunity. As retail stores have been spared layoffs, they have been able to keep their prices low, and thereby keep the economy afloat. In other words, the "retail" sector has been able to keep the economy afloat, but at the expense of the "manufacturing" sector, which has been hit hard.

© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 115-121

[illegible]



Nr.79/06.06.2025

DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI



MINISTERUL FINANTELOR
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
DIRECȚIA GENERALĂ NAȚIONALĂ A ÎMBĂRCĂMÎNȚII
ADMINISTRAȚIA FISCALĂ A ÎMBĂRCĂMÎNȚII (DIRECȚIA NAȚIONALĂ)



Nr. 38637-3/19.05.2025

Către:

SC SISTED EVAL SRL - str. Alesă Margareteilor, nr.9, bl.17, sc.A, et.1,
ap.6, Piatra Neamț, județul Neamț

Întocmit,
Cristian DASCALU

Stimate Domnule,

În urma încheierii contractului subsecvent prestării serviciilor de evaluare a bunurilor imobile și mobile sechestrate în vederea valorificării - Lotul nr. 4 - județul Neamț nr. 24367/03.07.2024, vă transmitem, în vederea evaluării, ca urmare a solicitării primite din partea colegilor noștri - Adresa nr. 38637-3/19.05.2025, referitoare la evaluarea bunurilor debitorului LICEUL THNOLOGIC "ION IONESCU DE LA BRAD", CUI 2613621 - emisă de către UFM Roman - persoana de contact: dnl Lucian Mocanu - tel. 0233 740129;

Cu respect,

SEF ADMINISTRATIE,
Daniel Vasilescu KUDERA



Adresa: Str. Traian, Nr. 19 bis, C.P. 610137
Mun. Piatra Neamț, Jud. Neamț
Tel: +40 233 207 602
Fax: +40 233 211 613
Email: admin.piatra@anaf.ro
www.anaf.ro

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679
Pagina 1 / 2

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679
Pagina 2 / 2



Ministerul Finanțelor
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Neamț
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Neamț
Unitatea Fiscală Municipală ROMÂN
Județ Neamț, Muș, Roman, P.ș. Roman Vechi nr. 1

Ministerul Finanțelor
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Neamț
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Neamț
Unitatea Fiscală Municipală ROMÂN
Județ Neamț, Muș, Roman, P.ș. Roman Vechi nr. 1

ANEXA

la Procesul-verbal de sechestru pentru bunuri imobile nr. 38637 din 01.04.2025

Bunurile pentru care se dispune sechestrul	Date de identificare: Descriere sumară	Monturi privind măsurile spre neschimbare dispuse	Valoarea (exclusiv TVA) (lei)
Bunurile imobile care nu sunt direct folosite în activitatea ce constituie principala sursă de venit	Teren agricol -, neîmprejmuit extravilan, nr. cadastral 62743, Secuient, Sola 118, parcela 979/1 163700 Metru patrat act deținere: Titlu de proprietate nr. 5171/15.08.2007 stare uzură: fara semne particulare: fara adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț	- cu administrare bun	114500
	Teren agricol -, tarla Perdea, nr. cadastral 54285, Horia, sola 19, parcela 164/1 43500 Metru patrat act deținere: Titlu de proprietate nr. 5171/15.08.2007 stare uzură: fara semne particulare: fara adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț	- cu administrare bun	30730
	Teren agricol -, tarla Perdea, nr. cadastral 54286, Horia, sola 19, parcela 165/1, 166/1 292400 Metru patrat act deținere: Titlu de proprietate nr. 5171/15.08.2007 stare uzură: fara semne particulare: fara adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț	- cu administrare bun	204680
Total:			350000

CONFORM CU
ORDONANȚA

Execuțorul fiscal,

Nume și prenume: **MOCANU DAN IOAN LUCIAN**
Semnatura: _____

DEBITOR LICEUL TEHNOLOGIC "ION IONESCU
DE LA BRAD"
Nume și prenume
Semnatura: _____

Pagina 1/1



Ministerul Finanțelor
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Neamț
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Neamț
Unitatea Fiscală Municipală ROMÂN
Județ Neamț, Muș, Roman, P.ș. Roman Vechi nr. 1

Ordnr. de sechestru nr. 38637
M. 20037 din 01.04.2025

PROCES-VERBAL
DE SECHESTRU PENTRU BUNURI IMOBILE

Încheiat în data: 01/04/2025 ora 12:00
la adresa: ROMÂN, Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț

În temeiul prezentei legi nr. 243 din 03.09.2017 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prezentei ORDONANȚE nr. 38637 din 01.04.2025, am procedat la sechestrul bunurilor imobile ale debitorului: **"ION IONESCU DE LA BRAD"**, cu domiciliul în județul Neamț, în comuna Horia, în satul Horia, în strada "1 Decembrie 1918" nr. 115, Cod Postal 617240, care deține în proprietate imobilul nr. 5171/15.08.2007, care este în stare uzură: fara, semne particulare: fara, adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț.

Descrierea bunului	Categoriile sume de plată	Valoarea estimată (lei)	Bunurile sechestrate (lei)
Teren agricol -, neîmprejmuit extravilan, nr. cadastral 62743, Secuient, Sola 118, parcela 979/1 163700 Metru patrat	M	114500	114500
Teren agricol -, tarla Perdea, nr. cadastral 54285, Horia, sola 19, parcela 164/1 43500 Metru patrat	M	30730	30730
Teren agricol -, tarla Perdea, nr. cadastral 54286, Horia, sola 19, parcela 165/1, 166/1 292400 Metru patrat	M	204680	204680
TOTAL		350000	350000

Ca urmare a prezentei ordonanțe, în baza prezentei ORDONANȚE nr. 38637 din 01.04.2025, am procedat la sechestrul bunurilor imobile ale debitorului: **"ION IONESCU DE LA BRAD"**, cu domiciliul în județul Neamț, în comuna Horia, în satul Horia, în strada "1 Decembrie 1918" nr. 115, Cod Postal 617240, care deține în proprietate imobilul nr. 5171/15.08.2007, care este în stare uzură: fara, semne particulare: fara, adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț.

În temeiul prezentei legi nr. 243 din 03.09.2017 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prezentei ORDONANȚE nr. 38637 din 01.04.2025, am procedat la sechestrul bunurilor imobile ale debitorului: **"ION IONESCU DE LA BRAD"**, cu domiciliul în județul Neamț, în comuna Horia, în satul Horia, în strada "1 Decembrie 1918" nr. 115, Cod Postal 617240, care deține în proprietate imobilul nr. 5171/15.08.2007, care este în stare uzură: fara, semne particulare: fara, adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț.

În temeiul prezentei legi nr. 243 din 03.09.2017 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prezentei ORDONANȚE nr. 38637 din 01.04.2025, am procedat la sechestrul bunurilor imobile ale debitorului: **"ION IONESCU DE LA BRAD"**, cu domiciliul în județul Neamț, în comuna Horia, în satul Horia, în strada "1 Decembrie 1918" nr. 115, Cod Postal 617240, care deține în proprietate imobilul nr. 5171/15.08.2007, care este în stare uzură: fara, semne particulare: fara, adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț.

În temeiul prezentei legi nr. 243 din 03.09.2017 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prezentei ORDONANȚE nr. 38637 din 01.04.2025, am procedat la sechestrul bunurilor imobile ale debitorului: **"ION IONESCU DE LA BRAD"**, cu domiciliul în județul Neamț, în comuna Horia, în satul Horia, în strada "1 Decembrie 1918" nr. 115, Cod Postal 617240, care deține în proprietate imobilul nr. 5171/15.08.2007, care este în stare uzură: fara, semne particulare: fara, adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț.

În temeiul prezentei legi nr. 243 din 03.09.2017 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prezentei ORDONANȚE nr. 38637 din 01.04.2025, am procedat la sechestrul bunurilor imobile ale debitorului: **"ION IONESCU DE LA BRAD"**, cu domiciliul în județul Neamț, în comuna Horia, în satul Horia, în strada "1 Decembrie 1918" nr. 115, Cod Postal 617240, care deține în proprietate imobilul nr. 5171/15.08.2007, care este în stare uzură: fara, semne particulare: fara, adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț.

În temeiul prezentei legi nr. 243 din 03.09.2017 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prezentei ORDONANȚE nr. 38637 din 01.04.2025, am procedat la sechestrul bunurilor imobile ale debitorului: **"ION IONESCU DE LA BRAD"**, cu domiciliul în județul Neamț, în comuna Horia, în satul Horia, în strada "1 Decembrie 1918" nr. 115, Cod Postal 617240, care deține în proprietate imobilul nr. 5171/15.08.2007, care este în stare uzură: fara, semne particulare: fara, adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț.



Ministerul Finanțelor
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Neamț
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Neamț
Unitatea Fiscală Municipală ROMÂN
Județ Neamț, Muș, Roman, P.ș. Roman Vechi nr. 1

Nu se eliberează.

Persoanele de fapt și apăsare încheiează încheierea încheierii eliberate.

Sechestrul bunurilor imobile este încheiat în baza prezentei ORDONANȚE nr. 38637 din 01.04.2025, în temeiul prezentei legi nr. 243 din 03.09.2017 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prezentei ORDONANȚE nr. 38637 din 01.04.2025, am procedat la sechestrul bunurilor imobile ale debitorului: **"ION IONESCU DE LA BRAD"**, cu domiciliul în județul Neamț, în comuna Horia, în satul Horia, în strada "1 Decembrie 1918" nr. 115, Cod Postal 617240, care deține în proprietate imobilul nr. 5171/15.08.2007, care este în stare uzură: fara, semne particulare: fara, adresa: Piața Roman Voda nr. 1, județul Neamț.

Execuțorul fiscal,

Nume și prenume: **MOCANU DAN IOAN LUCIAN**
Semnatura: _____

DEBITOR LICEUL TEHNOLOGIC "ION IONESCU
DE LA BRAD"
Nume și prenume
Semnatura: _____

CONFORM CU
ORDONANȚA

A. ELEMENTS OF COSTS IN ESTIMATE PLAN									
NO.	NAME OF ELEMENT	UNIT PRICE		QUANTITY		TOTAL		REMARKS	DATE
		UNIT	PRICE	UNIT	PRICE	UNIT	PRICE		
1	Excavation	100	1.00	100	1.00	100	1.00		
2	Foundation	100	1.00	100	1.00	100	1.00		
3	Structure	100	1.00	100	1.00	100	1.00		
4	Roofing	100	1.00	100	1.00	100	1.00		
5	Finishing	100	1.00	100	1.00	100	1.00		
6	Painting	100	1.00	100	1.00	100	1.00		
7	Other	100	1.00	100	1.00	100	1.00		
8	TOTAL								

[illegible]

TOTAL GENERAL (A+B)		50	Maximum	0000	mm
AD LENO	45	45	2500	mm	
GRASS		100	mm		
VI		100	mm		
LEVAZI		100	mm		
ASSUMI		100	mm		
FORNITE		100	mm		
PARALATI		100	mm		
CONSUMI		100	mm		

CONFIRMED
GREENLAND

102781
 102782
 102783
 102784
 102785
 102786
 102787
 102788
 102789
 102790
 102791
 102792
 102793
 102794
 102795
 102796
 102797
 102798
 102799
 102800
 102801
 102802
 102803
 102804
 102805
 102806
 102807
 102808
 102809
 102810
 102811
 102812
 102813
 102814
 102815
 102816
 102817
 102818
 102819
 102820
 102821
 102822
 102823
 102824
 102825
 102826
 102827
 102828
 102829
 102830
 102831
 102832
 102833
 102834
 102835
 102836
 102837
 102838
 102839
 102840
 102841
 102842
 102843
 102844
 102845
 102846
 102847
 102848
 102849
 102850
 102851
 102852
 102853
 102854
 102855
 102856
 102857
 102858
 102859
 102860
 102861
 102862
 102863
 102864
 102865
 102866
 102867
 102868
 102869
 102870
 102871
 102872
 102873
 102874
 102875
 102876
 102877
 102878
 102879
 102880
 102881
 102882
 102883
 102884
 102885
 102886
 102887
 102888
 102889
 102890
 102891
 102892
 102893
 102894
 102895
 102896
 102897
 102898
 102899
 102900
 102901
 102902
 102903
 102904
 102905
 102906
 102907
 102908
 102909
 102910
 102911
 102912
 102913
 102914
 102915
 102916
 102917
 102918
 102919
 102920
 102921
 102922
 102923
 102924
 102925
 102926
 102927
 102928
 102929
 102930
 102931
 102932
 102933
 102934
 102935
 102936
 102937
 102938
 102939
 102940
 102941
 102942
 102943
 102944
 102945
 102946
 102947
 102948
 102949
 102950
 102951
 102952
 102953
 102954
 102955
 102956
 102957
 102958
 102959
 102960
 102961
 102962
 102963
 102964
 102965
 102966
 102967
 102968
 102969
 102970
 102971
 102972
 102973
 102974
 102975
 102976
 102977
 102978
 102979
 102980
 102981
 102982
 102983
 102984
 102985
 102986
 102987
 102988
 102989
 102990
 102991
 102992
 102993
 102994
 102995
 102996
 102997
 102998
 102999
 103000

1744 Aug.

ROMANIA

COMISIA JUDEȚANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI
DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Codul: 11209311

NEAMT
Judge
Nr. 5171

TITLU DE PROPRIETATE

Comisio Națională pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor,
pe baza propunerii judecătorești comunale, înregistrată la municipiul și a primarilor lor
Legii fondului funciar nr. 1/2000 și Dec. Legii nr. 247/2007
Oficiul General de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Data: 25.04.2012

DECLARĂ

Calicut/Cataguna

nr. act.	comuna (orășul)	REANT	nr. din care:
1000	judetul	50	nr. 1000
50	nr. 5000		nr. 50
			nr. 50

pentru realizarea proiectului de investiții în
proiect cuprins în documentația de proiectare
100-1-371

situată pe teritoriul comunei

valorile menționate pe suprafață.

Preparatului în lucrările de cercetare științifică a fost acordat un statut special de protecție a muncii, în conformanță cu dispozițiile legale în vigoare.

CONFORM CU
ORIGINALUL

DIRECTOR
 AL OFICIUM DE CADASTRO S
 SUPERFECT.
 PUBLICAT. INTERLUNA.
 PREFECT.

subject.

OFFICE OF THE
PUBLIC STATE AND

SOMMERSTADT

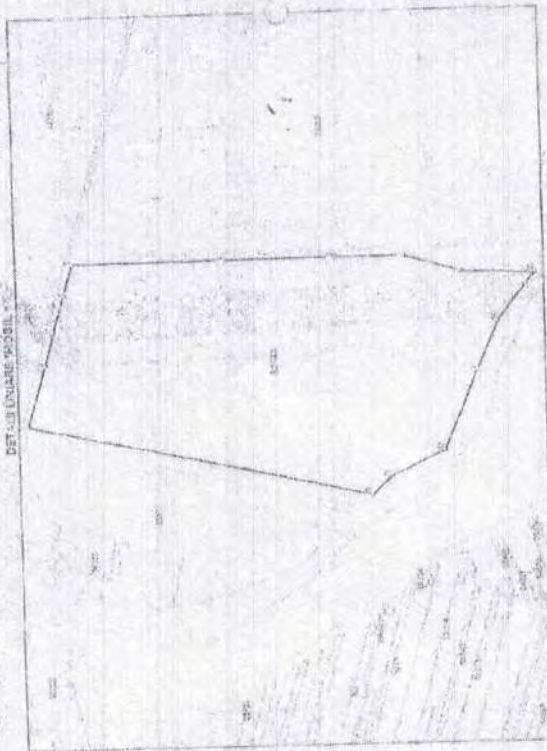
DATE 15.09.2007



Carte Funciară Nr. 52743 Comuna Băneasa, Județul Băneasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	
Nr. cadastral	Suprafața (mp)
52743	163.700
Suprafața este determinată în planșă de proiectare suprafața 70	
DET. AL. UNICAT. 100001	



Date referitoare la teren				
Nr. Categorie	Suprafața (mp)	Terfa	Parcelă	Nr. tope
1. 100	163.700	118	879/1	1

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente
3) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectele în planșă.

Parcelă	Puncte	Lungime segmente
Incepere	sfârșit	(m)
1	1	85.13
2	2	85.875
3	3	180.853
4	4	205.792
5	5	44.222
6	6	48.183

Pagina 1 din 3

Anexa nr. 1 la Partea I

13.11.2025

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU BUCURARE

Carte Funciară Nr. 52743 din 1998

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Existent

Anexa Nr. 1 la Partea I	
Nr. cadastral	Suprafața (mp)
52743	163.700

B. Partea II. Proprietarii și acți

Numele persoanei în dreptul de proprietate și alți drepturi reale	
1. 100/2019	AL
2. 100/2019	AL
3. 100/2019	AL

C. Partea III. SARCINI

Numele persoanei în dreptul de proprietate și alți drepturi reale	
1. 100/2019	AL
2. 100/2019	AL
3. 100/2019	AL

Parcelă	Puncte	Lungime segmente
Incepere	sfârșit	(m)
1	1	85.13
2	2	85.875
3	3	180.853
4	4	205.792
5	5	44.222
6	6	48.183

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta. Cartea funciară este un document care descrie în detaliu terenul și construcțiile existente pe acesta.

CONFIRMARE

CONFIRMARE

Acești documente sunt eliberate în conformanță cu cerințele legale în vigoare la data eliberării. Pentru mai multe detalii, consultați site-ul nostru oficial.

Acești documente sunt eliberate în conformanță cu cerințele legale în vigoare la data eliberării. Pentru mai multe detalii, consultați site-ul nostru oficial.

Acești documente sunt eliberate în conformanță cu cerințele legale în vigoare la data eliberării. Pentru mai multe detalii, consultați site-ul nostru oficial.

Acești documente sunt eliberate în conformanță cu cerințele legale în vigoare la data eliberării. Pentru mai multe detalii, consultați site-ul nostru oficial.

Acești documente sunt eliberate în conformanță cu cerințele legale în vigoare la data eliberării. Pentru mai multe detalii, consultați site-ul nostru oficial.

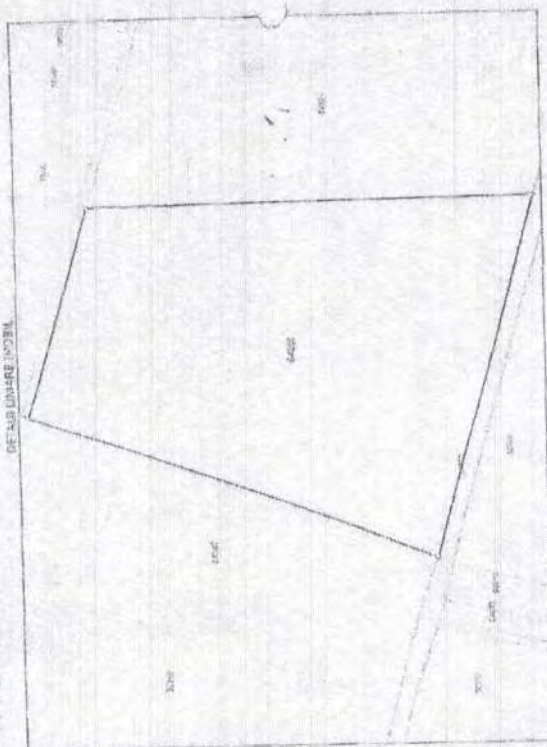
Acești documente sunt eliberate în conformanță cu cerințele legale în vigoare la data eliberării. Pentru mai multe detalii, consultați site-ul nostru oficial.

Acești documente sunt eliberate în conformanță cu cerințele legale în vigoare la data eliberării. Pentru mai multe detalii, consultați site-ul nostru oficial.

Carretera Panamericana No. 54295 Comuna de Guayaquil, Ecuador

Turen		Ovarietet Redovite	
Nr. indvid	Supersida (m)*		
54255	43.900		

* Supersida er bestemt i intervallet 30-70.



Date referitoare la teren					Observații / Pondere
Nr. Categoriilor	Suprafața totală	Turba	Pondere	Nr. probe	
	fosașilor (m ²)				
		19	184%	-	
		NU	43.300		
		scabi	NU		

Date referitoare la construcții

Longima Segments

purest incent	pure sflang	Longima segment (μ m)
1	2	219.97
2	3	263.145
3	4	272.374

4	1	250.390
---	---	---------

Page 1 of 1

© 2004 by Cambridge University Press. Printed in the United Kingdom
This is a hardback book. For more information on this title please go to the journal web site at <http://www.journals.cambridge.org>

52 C91

**EXTRAS DE CARTE PUNCIARA
PENTRU INFORMARE**
Carte Punctare Nr. 54203 Muzia

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

Net weight	55435
Tare	50
Gross	55385
Actual	8025

A. Parte a i. Descrierea imobilului

SE. No. and Date of Survey		Station	Observations
SE. No.	Date	Station	Observations
1	1/1/19	1	1

B. Partea II. Proprietari și acți

[illegible]

C. Fatica III, SARCONI

[illegible]

Carta Publica de la 1.ª Sesión Comunal (19 de Mayo) de la Junta Comunal, se presenta como correspondiente al documento de la Junta Comunal, número 10, de la sesión citada.

Order: 88-0100
 Date: 01-14-2000
 Time: 01:14:00

1 APR 1994

RECEIVED
FEBRUARY 1964

[illegible]

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

Acest document se eliberează pe cererea titularului proprietății imobiliare. Pentru orice altă cerere, costul extrasului este de 35 de lei la găzduire, respectiv 20 de lei dacă este copiat prin fax sau prin e-mail (străduindu-se să se evite).

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Page 9 of 10

1. Explain the importance of the following factors in the development of a country's economy:
 a. Human Resources
 b. Capital Resources
 c. Technology
 d. Government Policy
 e. Infrastructure
 f. Trade and Investment
 g. Education and Health
 h. Environmental Sustainability
 i. Political Stability
 j. Legal System
 k. Financial System
 l. Energy Resources
 m. Water Resources
 n. Land Resources
 o. Climate Change
 p. Disaster Management
 q. Population Growth
 r. Urbanization
 s. Rural Development
 t. Industrial Development
 u. Service Sector Development
 v. Export Diversification
 w. Import Substitution
 x. Foreign Aid
 y. Debt Management
 z. Monetary Policy
 aa. Fiscal Policy
 ab. Trade Policy
 ac. Investment Policy
 ad. Regulatory Framework
 ae. Anti-Corruption Measures
 af. Transparency
 ag. Accountability
 ah. Good Governance
 ai. Rule of Law
 aj. Justice System
 ak. Police Force
 al. Judiciary
 am. Prosecution
 an. Defence Force
 ao. Border Security
 ap. Immigration Control
 aq. Customs
 ar. Taxation
 as. Subsidies
 at. Export Incentives
 au. Import Tariffs
 av. Trade Agreements
 aw. Regional Integration
 ax. Globalization
 ay. Digitalization
 az. Artificial Intelligence
 ba. Blockchain
 bb. Cloud Computing
 bc. Big Data
 bd. Internet of Things
 be. Robotics
 bf. 3D Printing
 bg. Virtual Reality
 bh. Augmented Reality
 bi. Drone Technology
 bj. Space Technology
 bk. Nanotechnology
 bl. Biotechnology
 bm. Genetics
 bn. Medicine
 bo. Healthcare
 bp. Education
 bq. Research and Development
 br. Innovation
 bs. Entrepreneurship
 bt. Startups
 bu. Incubators
 bv. Accelerators
 bw. Venture Capital
 bx. Angel Investors
 by. Private Equity
 bz. Public Equity
 ca. Debt Financing
 cb. Equity Financing
 cc. Banking
 cd. Insurance
 ce. Real Estate
 cf. Commodities
 cg. Derivatives
 ch. Options
 ci. Futures
 cj. Swaps
 ck. Currency
 cl. Interest Rates
 cm. Inflation
 cn. Unemployment
 co. GDP
 cp. Per Capita Income
 cq. Life Expectancy
 cr. Human Development Index
 cs. Gender Equality
 ct. Social Inequality
 cu. Corruption
 cv. Transparency International
 cw. World Bank
 cx. IMF
 cy. WTO
 cz. UNCTAD
 da. OECD
 db. BRICS
 dc. G20
 dd. ASEAN
 de. EU
 df. NAFTA
 dg. SAARC
 dh. ECOWAS
 di. IGAD
 dj. COMESA
 dk. SADC
 dl. ASEAN Free Trade Area
 dm. EU Free Trade Area
 dn. NAFTA Free Trade Area
 do. SAARC Free Trade Area
 dp. ECOWAS Free Trade Area
 dq. IGAD Free Trade Area
 dr. COMESA Free Trade Area
 ds. SADC Free Trade Area
 dt. ASEAN Economic Community
 du. EU Economic Community
 dv. NAFTA Economic Community
 dw. SAARC Economic Community
 dx. ECOWAS Economic Community
 dy. IGAD Economic Community
 dz. COMESA Economic Community
 ea. SADC Economic Community
 eb. ASEAN Integration
 ec. EU Integration
 ed. NAFTA Integration
 ee. SAARC Integration
 ef. ECOWAS Integration
 eg. IGAD Integration
 eh. COMESA Integration
 ei. SADC Integration
 ej. Regional Cooperation
 ek. Global Cooperation
 el. International Trade
 em. International Investment
 en. International Migration
 eo. International Development
 ep. International Law
 eq. International Relations
 er. International Organizations
 es. International Agreements
 et. International Treaties
 eu. International Conventions
 ev. International Protocols
 ew. International Decisions
 ex. International Disputes
 ey. International Conflicts
 ez. International Peace
 fa. International Security
 fb. International Stability
 fc. International Prosperity
 fd. International Well-being
 fe. International Happiness
 ff. International Quality of Life
 fg. International Standard of Living
 fh. International Human Rights
 fi. International Democracy
 fj. International Rule of Law
 fk. International Justice
 fl. International Accountability
 fm. International Transparency
 fn. International Good Governance
 fo. International Rule of Law
 fp. International Justice
 fq. International Accountability
 fr. International Transparency
 fs. International Good Governance
 ft. International Rule of Law
 fu. International Justice
 fv. International Accountability
 fw. International Transparency
 fx. International Good Governance
 fy. International Rule of Law
 fz. International Justice
 ga. International Accountability
 gb. International Transparency
 gc. International Good Governance
 gd. International Rule of Law
 ge. International Justice
 gf. International Accountability
 gg. International Transparency
 gh. International Good Governance
 gi. International Rule of Law
 gj. International Justice
 gk. International Accountability
 gl. International Transparency
 gm. International Good Governance
 gn. International Rule of Law
 go. International Justice
 gp. International Accountability
 gq. International Transparency
 gr. International Good Governance
 gs. International Rule of Law
 gt. International Justice
 gu. International Accountability
 gv. International Transparency
 gw. International Good Governance
 gx. International Rule of Law
 gy. International Justice
 gz. International Accountability
 ha. International Transparency
 hb. International Good Governance
 hc. International Rule of Law
 hd. International Justice
 he. International Accountability
 hf. International Transparency
 hg. International Good Governance
 hh. International Rule of Law
 hi. International Justice
 hj. International Accountability
 hk. International Transparency
 hl. International Good Governance
 hm. International Rule of Law
 hn. International Justice
 ho. International Accountability
 hp. International Transparency
 hq. International Good Governance
 hr. International Rule of Law
 hs. International Justice
 ht. International Accountability
 hu. International Transparency
 hv. International Good Governance
 hw. International Rule of Law
 hx. International Justice
 hy. International Accountability
 hz. International Transparency
 ia. International Good Governance
 ib. International Rule of Law
 ic. International Justice
 id. International Accountability
 ie. International Transparency
 if. International Good Governance
 ig. International Rule of Law
 ih. International Justice
 ii. International Accountability
 ij. International Transparency
 ik. International Good Governance
 il. International Rule of Law
 im. International Justice
 in. International Accountability
 io. International Transparency
 ip. International Good Governance
 iq. International Rule of Law
 ir. International Justice
 is. International Accountability
 it. International Transparency
 iu. International Good Governance
 iv. International Rule of Law
 iw. International Justice
 ix. International Accountability
 iy. International Transparency
 iz. International Good Governance
 ja. International Rule of Law
 jb. International Justice
 jc. International Accountability
 jd. International Transparency
 je. International Good Governance
 jf. International Rule of Law
 jg. International Justice
 jh. International Accountability
 ji. International Transparency
 jj. International Good Governance
 jk. International Rule of Law
 jl. International Justice
 jm. International Accountability
 jn. International Transparency
 jo. International Good Governance
 jp. International Rule of Law
 jq. International Justice
 jr. International Accountability
 js.