

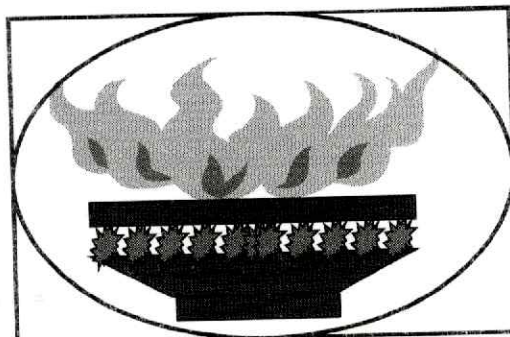
P.F.A. Ștefănescu Mihai

Expertize, evaluări, proiectare

Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55, jud. Neamț

Tel. mobil 0771 482 315; 0742208636

PRIMĂRIA COMUNA GHERĂEȘTI	
INTRARE	NR. 5100
IESIRE	20
ZIUA	LUNA 05 AN 2025



RAPORT DE EVALUARE

**5 buc. Terenuri extravilane cu destinația
pășune, cu NC56111, NC56112, NC56113,
NC56114, NC56115, de pe raza UAT Gherăești,
jud. Neamț**

Proprietar: UAT com. Gherăești, jud. Neamț

**Utilizator desemnat/client: UAT com. Gherăești,
jud. Neamț**

-mai 2025-

Raport de evaluare

5 buc. Terenuri extravilane, categoria de folosinta

« pâșune », provenite din dezmembrarea NC55366, tarla

« La schini », UAT Gherăești, jud. Neamt

Partea I. Introducere

1.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că prezentul raport de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele semnificative, ipotezele speciale și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 12 05 2025, însoțit de delegatul Primăriei com. Gherăești, dl. Viceprimar Cobzaru Dan.**
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

1.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării și opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenurilor evaluate:

Proprietati imobiliare 5 buc. terenuri extravilane, categoria de folosinta « pâșune », în suprafata totala de 554800 mp, provenite din dezmembrarea NC55366, situate în com. Gherăești, tarla «La schini », jud. Neamt, după cum urmează :

Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Nr. cadastral NC	Suprafata ha	Valoarea unitara estimata €/ha	Valoarea unitara estimata lei/ha	Valoarea estimata teren €	Valoarea estimata teren lei	Valoarea taxei unitare de concesiune lei/ha/an	Valoarea taxei de concesiune lei/ha/an
1	NC56111	5,00	2002,10	10243,00	10010,50	51215,00	418,00	2090,00
2	NC56112	20,00	2002,10	10243,00	40042,00	204860,00	418,00	8360,00
3	NC56113	4,31	1723,25	8817,00	7427,20	38001,25	360,00	1551,60
4	NC56114	4,31	2002,10	10243,00	8629,00	44147,00	418,00	1801,50
5	NC56115	21,86	1723,25	8817,00	37670,25	192740,00	360,00	7869,60



Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Utilizarea desemnata a evaluarii : Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri, in vederea arendarii/concesionarii acestora.

Tipul valorii estimate : valoarea de piata (definita in continuare la pct. II.8.).

Moneda utilizata in evaluare: RON si €. Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (de referinta in cuprinsul prezentului raport de evaluare): 5,1165 lei/€; 4,5490 lei/USD.

Partea a II-a. Termeni de referinta ai evaluarii

2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietati imobiliare de tip teren extravilan, liber de constructii. Cerintele clientului nu au facut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

2.2. Identificarea clientului/beneficiarului si a utilizatorului desemnat al evaluarii :

2.2.1. Client/beneficiar/proprietar: U.A.T. com. Gherăești, str. Vasile Alecsandri, nr. 56, jud. Neamt, CUI , J: n/a, reprezentant legal Primar Dănculesei Ermina. Evaluarea s-a efectuat in baza achizitiei in sistemul SICAP, din data de 12 05 2025 si a contractului de prestari-servicii inregistrat cu la evaluator cu nr. 578/12 05 2025.

2.2.2. Utilizator desemnat : U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt.

2.3. Utilizarea desemnata a evaluarii :

Consilierea clientului. Estimarea unor valori pentru terenuri, in vederea arendarii/concesionarii acestora.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluarii), în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarul/beneficiarul evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (destinatar/beneficiar) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau in situatia când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (beneficiarul) numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului.

Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute si înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

2.6. Identificarea proprietatii evaluate :

Proprietati imobiliare terenuri extravilane libere de constructii, proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Terenurile sunt situate in extravilan sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamt, tarla « La schini », la vest de râul Moldova, in vecinatatea teritoriului com. Dulcesti (vezi localizare Anexa 2). Proprietățile au

fost identificate conform «Planurilor de amplasament si delimitare a imobilelor», executate de persoana fizica autorizata Covaliu Grigori (prezentate, in copie, in Anexa 1).

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :

La data evaluarii, terenurile sunt inregistrate in cartea funciara cu NC56111, NC56112, NC56113, NC56114, NC56115. Dreptul de proprietate al UAT Gherăești fost obtinut prin constituire (HG1356/2001).

Conform declaratiei reprezentantului proprietarului, la data inspectiei pe teren, parcelele evaluate fac parte din domeniul privat al comunei, nu sunt ipotecata si nu exista alte contracte de concesiune/arendare/arendare.

In conditiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate este deplin.

2.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

Conform cerintelor proprietarului, valoarea estimata va fi valoarea de piata, inteleasa in sensul Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2025, editate de ANEVAR si definita astfel in standardul SEV 104: *“ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

2.9. Identitatea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334.

2.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 12 05 2025. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizarii si al intinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si s-au executat fotografii. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am fost insotit si am primit relatii despre terenurile evaluate din partea proprietarului de la delegatul acestuia, dl. Viceprimar Cobzaru Dan.

Data raportului de evaluare : 14 05 2025.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 14 05 2025.

2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Sursele de informatii utilizate sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR “Evaluarea proprietatii imobiliare” ed. 2013.
- [2] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025 si ghidurile metodologice de evaluare:
SEV100 Cadrul general al evaluării;
SEV101 Termenii de referință ai evaluării;
SEV102 Tipuri ale valorii;
SEV103 Abordări în evaluare;
SEV104 Informații și date de intrare;
SEV106 Documentare și raportare;
SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2025 Revista “Valoarea” editata de IROVAL.
- [5] ANEVAR-„Evaluarea proprietatii imobiliare”-Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene – “Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2012.
- [7] Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu “Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii” Ed. IROVAL, 2008.
- [9] „Indrumar de calcul pentru taxele de pasunat”, Revista „Ferma” nr. 6/233 aprilie 2019, pe www.revistaferma.ro



- [10] Grup de lucru: Grecu Andi, Sorlescu Niculina, Pomohaci Traian Ioan, Sterian Vasile, Chelaru Florin, Palanceanu Marcela, Lungu Petronela-Amenajament pastoral-Primaria com. Gherăești, 2016-2026.
- [11] Birou expertize si evaluari Costin Ionuț, mun. Iasi- Raport de evaluare Terenuri extravilane - trupuri categoria pășune în vederea estimării valorii de concesiune/închiriere în com. Gherăești; 17 01 2023.

2.12. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale. Conditii limitative:

- Raportul de evaluare reprezinta o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de catre evaluator cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că drepturile de proprietate ce i-au fost prezentate sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. În cazul în care ar exista o asemenea situație și ar fi cunoscută, aceasta ar fi menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (dreptul de proprietate este valabil).
- Proprietatea nu a fost masurata de subsemnatul evaluator, evaluarea bazandu-se pe datele din "*Planurile de amplasament si delimitare ale imobilelor*" din documentatia cadastrala, intocmite de persoana fizica autorizata expert cadastru Covaliu Grigori, puse la dispozitie de catre delegatul proprietarului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare. Din analiza efectuata de catre subsemnatul la inspectia pe teren, rezulta ca documentatia citata este in acord cu situatia de pe teren, sub aspectul formei si al suprafetei parcelelor evaluate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului în adâncime, pânza freatică, instalațiile subterane nevizibile etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic în specialitatea pajisti naturale/îmbunătățiri funciare, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe, și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor. În specializarile respective, au fost utilizate informatii din lucrarile bibliografice [9] si [10].
- Lotizarea terenurilor a fost efectuata de catre proprietar, anterior solicitarii serviciului de evaluare, evaluatorul neavand nici o implicare si nici o responsabilitate in acest sens.
- Clientul/utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este singurul raspunzator privind derularea procedurilor legale privind arendarea/concesionarea terenurilor, evaluatorul neavand nici o implicare si nici o responsabilitate în acest sens.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicitatii informațiilor furnizate de terțe părți.
- Prin prisma termenilor contractului achizitiei serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea evaluata.
- Previziunile si estimarile din acest raport de evaluare se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei imobiliare si pe evolutia acestora pe termen scurt. Modificarile de pe piata terenurilor pe termen mai lung nu pot fi anticipate de catre evaluator si pot afecta evolutia valorilor de piata, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai ca intreg. Scoaterea unor parti din raport sau utilizarea unor informatii trunchiate, scoase din context, le anuleaza valabilitatea.
- Proprietatea evaluata este prezumata a fi necontaminata prin poluare.



- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritatile legal abilitate, pentru proprietatea evaluata, pot fi obtinute pentru utilizarea pe care se bazeaza estimarea valorii din prezentul raport (pășune).
- Se presupune ca nu exista elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzactionarea proprietatii. Evaluatorul nu au fost informat cu privire la astfel de intentii si nu are calitatea de a investiga posibilitatea existentei unor astfel de intentii.

2.13. Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii:

Nu a fost cazul. Au fost utilizate informatii din lucrarile de specialitate bibliografie [9] si [10].

Partea a III-a. Prezentarea datelor de intrare:

3.1. Descrierea situatiei juridice:

Asa cum s-a aratat la pct. II.7., terenurile evaluate sunt proprietatea U.A.T. Gherăești, jud. Neamt. Din informatiile la care a avut acces evaluatorul, rezulta ca dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin. Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta unor litigii privind proprietatea evaluata.

3.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt evaluate in raport:

La data inspectiei pe teren, am constata ca exista pe NC56111 o serie de constructii, cu caracter provizoriu, cu destinatia anexe gospodaresti ale exploatarei agricole (stână), respectiv cladire stâna propriu-zisa, perdele (saivane) pentru adapost ovine si ocoale (ingradituri), mentionate si in documentatia cadastrala a NC55366.

Nu exista pe terenurile evaluate vegetatie forestiera, cu valoare economica.

Terenurile evaluate nu sunt ingradite si nu este materializata limita de proprietate.

3.3. Descrierea imobilelor:

3.3.1. *Situare* : UAT Gherăești detine o suprafata de pasune si padure de 112,75 ha, la vest de râul Moldova, in pct. „La schini”. Din aceasta suprafata, o portiune de 55,48 ha, facand obiectul NC55366, a fost dezmembrata in 5 parcele, cu suprafetele si nr. cadastrale descrise in Tabelul nr. 1 de mai sus.

Terenurile evaluate sunt situate in zona de extravilan, periferica de vest, a satului Gherăești, la vest de râul Moldova, limitrof la est extravilanului sat Poiana, com. Dulcești.

3.3.2. *Vecinatati*: terenuri islaz comunal apartinand persoane fizice din com. Gherăești (la nord si est), lunca râului Moldova (la sud-est) si terenuri impadurite aflate in administratia Ocolului Silvic Dulcești (pe latura de vest si latura de sud)-vezi Anexa 1 la prezentul raport de evaluare.

3.3.3. Caracteristici:

Tabelul nr. 2

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea in zona	Terenuri extravilane, situate in zona extrem periferica de vest a satului Gheraesti, peste râul Moldova. Centrul civic este la o distanta de cca 26 km (prin com. Tupilati) (vezi Anexa 2). Centrul urban cel mai apropiat, respectiv mun. Roman, este la o distanta de cca 42 km.
2	Suprafata si forma parcelor	Suprafetele parcelor exaluate sunt date in Tabelul nr. 1 din prezentul raport de evaluare. Forma parcelor este neregulata (vezi Anexa 1).
3	Delimitarea parcelor	La data inspectiei pe teren, parcelele nu sunt ingradite pe nici o latura; nu este asigurata materializarea delimitarii.
4	Accesul	Accesul auto si pietonal este dificil, se poate asigura accesul auto pe traseul cel mai scurt din centrul com. Gheraesti astfel: pe DC52 pana in Tetcani, apoi pe DN2-E85 pana in Hanul Ancutei, apoi pe DJ208G pana in Tupilati, apoi pe DC 180 pana la Valeni, apoi pe DJ157A pana la Munteni, apoi pe un drum de exploatare (drum de pamant) de cca 4 km. Alternativ, se poate asigura accesul auto pe traseul Gheraesti-Roman-Horia-Dulcesti-Carlig-Poiana. Terenul este accesibil doar autovehicolelor de



		teren. In conditiile unui debit scazut pe râul Moldova, localnicii isi asigura accesul trecand râul Moldova prin vad sau cu barca.
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenurile ocupa coasta de est a crestei de deal dintre satul Poiana si malul râului Moldova. Terenul are o inclinatie de 15-20° pe directia SV-NE, microrelieful este accidentat, cu denivelari de 2-4 m. Se constata numeroase fenomene de eroziune si microalunecari de teren.
6	Dificultati de fundare	Nu au fost semnalate.
7	Rezidentii si vecinatatile	Terenuri private cu destinatia pasune (nord, est si sud) si padure proprietate privata si proprietate de stat (vest).
8	Utilizare	Terenurile sunt utilizate ca pășune neamenajata, extensiva, fiind inierbat cu specii din flora spontana si ocupat in procente diferite de arbusti. La data raportului de evaluare, pe parcelele evaluate nu am identificat a se desfasura nici o activitate economica.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristica straturilor din Podisul Moldovenesc (straturi loessoide, cu lentile de pietris aluvionar, la baza pantei).
10	Poluare	Nu am identificat fenomene de poluare, la o analiza sumara, organoleptica.
11	Caracteristicile solului	Sol subtire, argilos, cu fertilitate scazuta.
12	Vegetatia	Este prezenta vegetatie ierboasa din flora spontana si numerosi arbusti si arbori de talie mica: cascadâr, măceș, mur, păducel, salcâm, mestecan, alun, porumbar, prun salbatic. Acesti arbusti tind sa ocupe suprafetele inierbate, datorita neefectuării in ultimii cca 30 de ani a lucrarilor de curatire a pajistilor. Prezenta acestor arbusti greveaza puternic valoarea pășunii. In urma inspectiei pe teren, am constat ca se pot individualiza doua zone distincte: -NC56115 si NC56113, zone in care arbustii (fara valoare economica) au invadat practic 70-80% din suprafata iar utilizarea ca pășune ofera un randament slab si este pe cale sa fie compromisa; -NC56111, NC56112 si NC56114, zone in care arbustii (fara valoare economica) au invadat 30-50% din suprafata iar utilizarea ca pășune ofera un randament ceva mai bun.
13	Existenta constructiilor	Pe parcela evaluata NC56111 exista constructii cu caracter provizoriu cu destinatia anexe gospodaresti ale exploatarei agricole (stână). Nu exista nici un fel de lucrari de irigatii, imbunatatiri funciare sau alte amenajari.
14	Restrictii de construire	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. Avand in vedere situarea, subsemnatul estimez ca scoaterea din circuitul agricol si schimbarea destinatiei (utilizarii) terenului sunt improbabile, in conditiile existente de la data evaluarii.
15	Restrictii de folosire (utilizare)	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. In aceste conditii nu pot estima restrictii de utilizare. Prin arendare/concesionare nu se blocheza nici o cale de comunicatie publica si nici o servitute de trecere.
16	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
17	Utilitati	Liniile electrice sunt la distanta mare (peste 4 km), pentru ca extinderea acestora sa fie rezonabila economic. Nu exista retele de apa potabila, canalizare, gaze naturale etc. in zona. Pe teren am identificat ca sursa de apa 2 fantani, pe coasta, una in zona de nord si una in zona mediana, cu debite mici. Practic, nu exista utilitati pe teren si nici perspectiva de a se construi. Adaparea animalelor se face in râul Moldova, trecand peste proprietatile de la est de parcelele evaluate.

3.4. Date despre aria de piata, vecinatati si localizare:

3.4.1. Definirea pietei specifice (zona de referinta sau aria de piata) :

Piata terenurilor extravilane cu destinatie pasune sau neproductiv, in zona periferica din localitatile rurale din zona de podis si șes a jud. Neamt, nealaturate municipiilor si oraselor. Terenul evaluat are potential de a fi utilizat pentru pășune, in conditiile mentionate la pct. 12 din Tabelul nr. 2, de mai sus.

3.4.2. Caracteristicile pietei:

3.4.2.1. Zona de referinta : Zona periferica din localitatile rurale din zona de podis si șes a jud. Neamt, nelimitrofe localitatilor urbane.



3.4.2.2. *Oferta si cererea:* In zona de referinta exista un numar destul de mare de terenuri libere, cu destinatie arabil, pasuni sau fanete, disponibile eventual pentru vanzare, in general loturi mici si medii (maxim 5000 mp) sau in devălmășie. In acelasi timp, exista un numar mic de cumparatori potentiali pe acest segment de proprietati imobiliare, cumparatorii potentiali doresc proprietati rezidentiale sau proprietati agricole cerealiere, cu suprafete mari.

In functie de pretul unitar, se pot delimita urmatoarele zone, in arealul geografic analizat, pentru terenurile cu destinatia pășune:

- a. preturi maximale pentru terenurile limitrofe drumului E 85 sau drumurilor nationale asfaltate, in care exista terenuri cu destinatie arabil, neproductiv sau pășune (imaș) pe care s-au construit unitati industriale sau depozite, sau sunt pretabile pentru scoaterea din circuitul agricol si construirea unor astfel de unitati sau construirii de locuinte, datorita existentei infrastructurii de drumuri si a retelelor de utilitati la distante ce fac posibila extinderea acestora cu costuri rezonabile economic. Preturile unitare in aceste zone sunt de 2,5-4 €/mp. Nu este cazul pentru terenul evaluat;
- b. preturi mici, descrescatoare in comunele mai departate de localitati urbane, cu valori care scad dinspre centrul de comuna spre satele apartinătoare si de la drumul principal la drumurile laterale, pentru terenuri cu destinatie arabil sau pășune (pe teren plan, fara tufarisuri), care nu sunt pretabile pentru scoaterea din circuitul agricol si utilizare pentru folosinte care ar genera venituri superioare (locuinte, mica productie sau servicii). Preturile in aceste zone sunt de 0,4-1,0 €/mp.
- c. preturile unitare pentru terenuri cu destinatia pășune sau neproductiv, in panta, cu tufarisuri sunt si mai mici, in aceasta categorie valorile unitare fiind sub 0,2 €/mp. Terenurile evaluate se incadreaza in aceasta categorie.

3.4.2.3. *Cererea pentru arendare/concesiune :* Conform datelor furnizate de compartimentul contabilitate al Primariei Gherăești (sursa : dna contabil-sef Cocuți Antoaneta si site-ul www.primariagheraesti.ro/images/upload2020/achizitii/2024/pasune), sumele de pornire la licitatie au fost in 2024 in medie de 288 lei/ha. Tarlăua « La schini », cu un pret de pornire 216 lei/ha/an, nu a fost licitata. Taxele de concesiune pentru alte trupuri de pășune au fost licitate si adjudecate in intervalul 288-380 lei/ha/an. In comune din zona mun. Roman, nelimitrofe, preturile de pornire la licitatie au fost de 220-360 lei/ha/an iar licitatiile s-au adjudecat la sume de 350-400 lei/ha/an.

Desi in UAT Gherăești sunt doua cazuri izolate in care, prin licitatie pe considerente subiective, s-a ajuns la preturi mari ale taxelor de concesiune (>2000 lei/ha/an), preturi care sunt mult inafara pietei, in general, cererea pentru arendare/concesionare terenuri cu destinatia pășune este scazuta, din urmatoarele motive :

- scaderea numarului de animale detinute de catre locuitori, datorita imbatranirii populatiei, lipsei fortei de munca, orientarii populatiei tinere spre emigrare, mutare in mediul urban sau spre alte ocupatii ;
- profitul scazut din activitatea de crestere a animalelor ;
- inexistentei unor ferme mari, industriale, de crestere a animalelor in localitate si in imprejurimi ;
- complicatii birocratice in obtinerea subventiilor ;
- necesitatea executarii pe pasuni a unor lucrari de curatire a pajistilor si imbunatatiri funciare, care depasesc cu mult posibilitatile financiare ale fermierilor ;
- lipsa documentatiilor cadastrale si neclaritati in individualizarea limitelor de proprietate.

In conditiile aratate, se poate concluziona ca piata terenurilor cu destinatia pășune este o piata a cumparatorului/arendasului si aceasta tendinta se va mentine pe perioada cat se va mentine si tendinta de scadere a numarului de animale crescute in stabulatie libera.

3.4.3. *Analiza SWOT a proprietatilor evaluate:*

Puncte tari:

- suprafata mare a parcelelor, asigurand furajarea unui numar apreciabil de animale.

Puncte slabe:

- lipsa utilitatilor;
- accesul auto foarte dificil, departarea de comuna si de drumurile modernizate, drumuri de acces in stare tehnica foarte slaba;
- departarea de localitati;
- prezenta in flora spontana existenta pe teren a unor specii de buruieni si a unor specii de arbusti daunatoare sau putin valoroase pentru pășunat. Cheltuielile cu curatirea pajistilor, pe terenurile evaluate, ar fi importante si nu exista persoane fizice sau juridice care sa si le asume, in lipsa unor contracte de concesiune/arendare pe tereme lung sau fara perspectiva certa de a deveni proprietari.



3.5. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG):

Impozitul pe teren si pe cladiri este reglementat prin Hotarare a Consiliului Local com. Gherăești. Nivelul impozitelor si taxelor locale poate fi considerat moderat.

Restul consideratiilor ESG au fost enumerate mai sus, la pct. 3.4.2.3.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului liber:

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardul ANEVAR SEV102, respectiv «*Utilizarea cea mai probabila a unui activ sau a unei proprietati, care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar, justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului (proprietatii) supus evaluarii.*

Cea mai buna utilizarea a terenurilor evaluate este cea de pășune.

O alta utilizare, posibil, in viitor, in conditiile unor finantari nerambursabile, este cea de padure cu valoare economica (plantare de specii valoroase de foioase).

4.2. Evaluarea terenurilor:

Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

Principal, evaluarea terenului, din punct de vedere al teoriei evaluarii, se poate realiza prin urmatoarele metode (abordari):

1. Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte, aplicabila, cu rezervele expuse mai jos, in cazul de fata.

2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie/arenda/concesiune este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Subsemnatul evaluator am aplicat aceasta metoda prin capitalizarea venitului prezumat din productia de nutret masa verde de pe terenurile evaluate.

3. Abordarea prin tehnici alternative :

- extractia, consta in determinarea unui raport tipic intre valoarea terenului liber si valoarea proprietatii construite sau

- alocarea, consta in determinarea contributiei constructiei in valoarea unei proprietati construite.

Subsemnatul evaluator nu am identificat, in zona de referinta, date despre proprietati imobiliare care sa permita utilizarea acestor abordari.

4.2.2. Abordarea prin piata : S-a utilizat metoda comparatiei directe. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile sau ofertele de vanzare pentru terenuri comparabile similare, in scopul estimarii unei valori pentru terenul in discutie.

Subsemnatul am identificat in zona de referinta urmatoarele oferte pentru terenuri comparabile (vezi Anexa 3), respectiv :

- oferte de pe site-urile de publicitate imobiliara de profil (Anexa 3, poz. A-F) ;

- oferte de pe site-ul primariei Gherăești, pentru vanzare terenuri extravilane, publicate conform Legii nr. 17/2014 (Anexa 3, poz. G-K).

Tabelul nr. 3

Nr. crt.	Oferta teren	Suprafata mp	Pret unitar ofertat €/mp	Sursa
A	Extravilan arabil si pasune Pâncești	10000	0,45	www.imobiliare.ro
B	Extravilan arabil si pasune Bozieni	10000	0,45	www.imobiliare.ro
C	Extravilan pasune Văleni (Piatra-Neamt), tarla Bolovoia	470000	0,20	www.imobiliare.ro
D	Teren extravilan arabil si pasune pct. Codiret, comuna Tupilati	9400	0,42	www.romimo.ro



E	Teren extravilan arabil si pasune pct. Valea-Mare, com. Razboieni, cu iesire la DJ asfaltat	9000	0,77	www.romimo.ro
F	Teren extravilan arabil si pasune sat Izvoare, com. Bahna	56500	0,35	www.romimo.ro

In ceea ce priveste ofertele pentru vanzare terenuri extravilane agricole, conform Legii 17/2014, prezentate pe site-ul Primariei Gheraesti (www.primariagheraesti.ro/images/upload2020/teren2025), se prezinta mai jos cele mai recente :

Tabelul nr. 4

Nr. crt.	Oferta teren	Nr. cadastral	Data	Proprietar	Suprafata mp	Pret ofertat lei/mp	Pret unitar ofertat €/mp
G	Arabil extravilan Gheraesti	NC 54784	20 02 2025	Stoleriu Georgeta	940	2700	0,57
H	"	NC54985	05 03 2025	Ionascu Constantin	1265	6325	1,00
J	"	NC53134	07 03 2025	Martinas Aurora s.a.	2100	6000	0,57
K	"	NC52739	06 05 2025	Calugaru Maria	2080	6000	0,57

Nu exista oferte inregistrate de vanzare terenuri cu destinatia pășune sau neproductiv.

Nota: Nu au fost luate in considerare informatii care sa permita utilizarea comparabilelor din tranzactii, deoarece:

- exista suspiciunea rezonabila ca vanzatorii si cumparatorii nu au declarat preturile real platite, din ratiuni fiscale;
- preturile din tranzactii au fost influentate de grila notarilor;
- nu exista baze de date care sa consemneze sistematic aceste informatii;
- au fost obtinute numai informatii verbale, care nu au fost sustinute/argumentate scriptic de documente;
- exista suspiciunea rezonabila ca preturile de tranzactionare declarate sunt influentate de legislatia in vigoare privind tranzactiile in numerar si legislatia referitoare la combaterea spalarii banilor.

Intr-o analiza calitativa (clasament) al ofertelor prezentate in Tabelele nr. 3 si 4 de mai sus, rezulta ca terenurile evaluate trebuie sa fie sub pretul celor ofertate, avand in vedere situarea, accesul, relieful, categoria de utilizare, fertilitatea si vegetatia prezenta pe teren.

Toate anunturile prezentate sunt recente (nu mai vechi de 90 de zile). Informatiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vanzatorii si (cele din zona mun. Roman) prin inspectie pe teren.

Din analiza datelor, a rezultat urmatoarea grila a datelor de piata pentru oferte, pentru analiza pe perechi de date:

Tabelul nr. 5

Element de comparatie	Propr. subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. F
Pret unitar oferta €/mp		0,45	0,45	0,20	0,35
Marja de negociere		-5%	-5%	-5%	-5%
		-0,022	-0,022	-0,01	-0,017
Pret probabil negociat €/mp		0,428	0,428	0,190	0,333
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,428	0,428	0,190	0,333
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare		0	0	0	0

Pret ajustat €/mp		0,428	0,428	0,190	0,333
Situare	Extrem periferica, departe de localitatitati si centre urbane	Aproape de localitate. Mai bun	Aproape de localitate. Mai bun	Similar	Similar
Ajustare ² €/mp		-0,10	-0,10	0	0
Pret ajustat €/mp		0,328	0,328	0,190	0,333
Forma parcela si raport laturi	Neregulata, raport nefavorabil al laturilor	Similara	Similara	Similara	Similara
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,328	0,328	0,190	0,333
Tip drum de acces	Drumuri de camp, neasfaltate, in stare tehnica slaba	Drum de exploatare, apropiere de DJ asfaltat. Mai bun	Drum de exploatare, apropiere de DN asfaltat. Mai bun	Similar	Drum de exploatare, apropiere de DJ asfaltat. Mai bun
Ajustare ³ €/mp		-0,12	-0,12	0	-0,12
Pret ajustat €/mp		0,208	0,208	0,190	0,213
Utilitati	Nu	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,208	0,208	0,190	0,213
Microrelief Fertilitate	Relief ccidentat. Fertilitate slaba-mijlocie*	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare ⁴ €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,208	0,208	0,190	0,213
Sursa de apa pentru irigare pe teren	Nu	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,208	0,208	0,190	0,213
Nr. corectii		2	2	0	1
Corectie totala bruta CTB		0,22	0,22	0	0,12

(*) Pentru parcelele NC56111, NC56112 si NC56114. Parcelele NC 56113 si NC56115, cu grad mai mare de impadurire, au o situatie si mai slaba.

Motivarea corectiilor:

- Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 5%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este o piata a cumparatorului, in special pentru oferte cu terenurile cu destinatie imas, pašune, fâneață sau neproductiv.
- O parcela apropiata de localitate este preferata, avand in vedere usurinta transportului (mutarii) animalelor si a transportului produselor (branzeturi, carne, lâna etc.). S-a considerat ca diferenta intre comparabilele A si B (pe de o parte) si comparabila F.
- O parcela cu iesire directa la drum asfaltat sau cu drum asfaltat in apropiere asigura un acces pietonal si auto si transportul animalelor si a personalului stânei mult mai facil. S-a considerat ca diferenta intre comparabilele G,J si K (pe de o parte, aflate in vatra satului si in apropiere de drumuri asfaltate) si comparabilele A si B (pe de alta parte, aflate la distanta mare de drumuri modernizate).
- Subsemnatul nu am dispus de studii de specialitate privind fertilitatea pentru terenul evaluat, s-au utilizat informatii din bibliografie [9], [10], [11].

Comparabila C are nr. minim de corectii si corectia totala bruta minima, dand indicatia cea mai veridica pentru pretul unitar estimat, respectiv 0,19 €/mp (1900 €/ha), respectiv 9722,00 lei/ha.

4.2.3. Abordarea prin capitalizarea venitului:



S-a utilizat estimarea cantitatii de masa verde furajera pentru pășunat conform „Indrumarului de calcul pentru taxele de pasunat”, Revista „Ferma” nr. 6/233 aprilie 2019, pe www.revistaferma.ro (bibliografie [9]).

Formula de calcul pentru determinarea indicelui mediu de producție de masă verde furajeră (IM) ale fitocenozelor de pajiști permanente este :

$$IM = [4 \times P(\%)_4 + \dots + 9 \times P(\%)_9] / 100$$

in care:

4 9 = indici (note) de apreciere specii furajere;

P (%)_i = participare specie în covorul ierbos.

După calcularea IM al producției de masa verde furajera, prin înmulțirea cu coeficienții din tabelul 4, se estimează producția de fitomasă valorificabilă prin pasunat de catre animale, în tone la hectar. Prin această metodă de apreciere a producției de masă verde (iarbă) valorificabilă de către animale, bazată pe relevul floristic a unei fitocenoze, se aduce un aport esențial la stabilirea capacității optime de pășunat cu animalele a unei pajiști permanente.

Pretul per tona masa verde s-a luat in calcul conform „HCJ Neamt nr. 290/20 12 2024 privind stabilirea prețului mediu al masei verzi obținută de pe pajiști permanente, valabil pe anul 2025”, respectiv **75 lei/tona**.

Vegetația naturala pe terenul evaluat este cea caracteristică zonei de podiș, predominante fiind specii ierboase de talie mica si mijlocie. Vegetația, în general reprezentată de specii xerofite și mezoxerofite, predominante fiind gramineele și asteraceele, întâlnite pe pășunile naturale. În mare parte vegetația naturală este reprezentata prin plante ierboase de talie mica si mijlocie rezistente la secetă ca : firuța, păiușul, negara, pelinita, coada soricelului etc.

Indicii de calitate furajeră sunt: 0 – neînsemnată; 1 – slabă; 2 – mijlocie; 3 – bună; 4 – foarte bună; 5 – excelentă. S-a considerat pentru terenul evaluat, date fiind microrelieful si situatia vegetatiei pe teren, aratate mai sus, o productivitate mica spre medie, cu indice de calitate furajera 4.

Indici de productie pentru speciile furajere si estimarea productiei la hectar a pajistilor permanente nefertilizate sunt conform Tabelului nr. 4-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 6

Indici medii de producție masă verde specii furajere (M)	Coeficienți transformare în producție masă verde (MV)	Estimare producție masă verde (MV)(t/ha)	Aprecie valoare producții
0,1-0,5	x 1,8	0,2-0,9	Foarte slabă
0,5-1,0	x 1,9	1,0-1,9	
1,0-1,5	x 2,0	2,0-3,0	Slabă
1,5-2,0	x 2,1	3,2-4,2	
2,0-2,5	x 2,2	4,4-5,5	Slabă-Mijlocie
2,5-3,0	x 2,3	5,8-6,9	
3,0-3,5	x 2,4	7,2-8,4	Mijlocie
3,5-4,0	x 2,5	8,8-10,0	
4,0-4,5	x 2,6	10,4-11,7	Mijlocie-Bună
4,5-5,0	x 2,7	12,2-13,5	
5,0-5,5	x 2,8	14,0-15,4	Bună
5,5-6,0	x 2,9	16,0-17,4	
6,0-6,5	x 3,0	18,0-19,5	Bună-Foarte bună
6,5-7,0	x 3,1	20,2-21,7	
7,0-7,5	x 3,2	22,4-24,0	Foarte bună
7,5-8,0	x 3,3	24,8-26,4	
8,0-8,5	x 3,4	27,2-28,9	Excelentă
8,5-9,0	x 3,5	29,8-31,5	

Proportia speciilor pe familii botanice s-a considerat conform „Valorificarea multifunctionala a pajistilor” Revista Ferma, nr. 15/220/septembrie 2018-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 7



Zona de vegetație	F+MF **)		F+M **)		F+MF+M **)		VE **)	
	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată
Câmpie	20-28	25	27-36	31	40-51	44	65-80	74
Deal	16-26	22	20-30	24	47-62	54	85-96	92
Munte	22-33	27	27-38	31	35-48	42	75-87	80

** Rezultate medii ale unor lucrări științifice din literatura de specialitate

*) F + specii furajere: MF + specii melifere: M + specii medicinale: VE + specii cu valoare estetică

Valoarea de utilizare a florei din vegetatia pajistilor permanente s-a considerat conform „Valorificarea multifunctionala a pajistilor” Revista Ferma, nr. 15/220/septembrie 2018-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 8

Zona de vegetație	F+MF **)		F+M **)		F+MF+M **)		VE **)	
	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată
Câmpie	20-28	25	27-36	31	40-51	44	65-80	74
Deal	16-26	22	20-30	24	47-62	54	85-96	92
Munte	22-33	27	27-38	31	35-48	42	75-87	80

** Rezultate medii ale unor lucrări științifice din literatura de specialitate

*) F + specii furajere: MF + specii melifere: M + specii medicinale: VE + specii cu valoare estetică

a. Pentru parcelele NC56111, NC56112 si NC56114:

Efectuind calculele, rezulta o productie medie anuala de 6800 kg/ha. Admitand o cantitate medie de 1200 kg/ha masa verde care ramane neconsumata de animale pe teren, rezulta o cantitate valorificabila prin pasunat de **5600 kg/ha/an**, deci un beneficiu funciar de $Bf=5,6 \text{ t} \times 75 \text{ lei/t} = \mathbf{420,00 \text{ lei/an}}$. Valoarea estimata a terenului s-a calculat in ipoteza unei anuitati constante, intarziate, nelimitate, si s-a determinat din formula Gordon-Shapiro (bibliografie [2]-cap. 10.4):

$$V = Bf / r \quad \text{in care:}$$

V-Valoarea estimata a terenului;

Bf-beneficiul funciar 495,00 lei. Proprietarul nu efectueaza practic cheltuieli in legatura cu parcelele evaluate. r-rata de capitalizare. In conditiile unei redevente anuale medii pentru terenuri cu destinatia pășune, de 400 lei/ha in com. Gherăești, si o valoare estimata prin comparatie a terenurilor evaluate de 1900 €/ha (9721 lei/ha), rezulta o rata de capitalizare de:

$$400,00 : 9721,00 = 0,041 \text{ (4,1\%)}$$

Iar valoarea terenului prin capitalizarea venitului produs de proprietate va fi de:

$$420,00 : 0,041 = \mathbf{10 \text{ 243,00 lei/ha, respectiv } 2002,10 \text{ €/ha}}$$

b. Pentru parcelele NC56113 si NC 56115 (cu grad mare de impadurire):

Efectuind calculele, rezulta o productie medie anuala de 6020 kg/ha. Admitand o cantitate medie de 1200 kg/ha masa verde care ramane neconsumata de animale pe teren, rezulta o cantitate valorificabila prin pasunat de **4820 kg/ha/an**, deci un beneficiu funciar de $Bf=4,82 \text{ t} \times 75 \text{ lei/t} = \mathbf{361,50 \text{ lei/an}}$.

Valoarea estimata a terenului s-a calculat in ipoteza unei anuitati constante, intarziate, nelimitate, si s-a determinat din formula Gordon-Shapiro (bibliografie [2]-cap. 10.4):

$$V = Bf / r \quad \text{in care:}$$

V-Valoarea estimata a terenului;

Bf-beneficiul funciar 361,50 lei. Proprietarul nu efectueaza practic cheltuieli in legatura cu parcelele evaluate. r-rata de capitalizare. In conditiile unei redevente anuale medii pentru terenuri cu destinatia pășune, de 400 lei/ha in com. Gherăești, si o valoare estimata prin comparatie a terenurilor evaluate de 1900 €/ha (9721 lei/ha), rezulta o rata de capitalizare de:

$$400,00 : 9721,00 = 0,041 \text{ (41\%)}$$

Iar valoarea terenului prin capitalizarea venitului produs de proprietate va fi de:

$$361,50 : 0,041 = \mathbf{8 \text{ 817,00 lei/ha, respectiv } 1723,25 \text{ €/ha}}$$

4.3. Opinia finala asupra valorii:

Preliminarii:

Opinia finala asupra valorii s-a bazat pe revederea intregii evaluari, pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile de calcul si rationamentele aplicate au condus la concluzii corecte.



Datele utilizate sunt presupuse autentice si obtinute din surse de incredere. La analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii : valoarea evaluata este o predictie; valoarea evaluata este subiectiva; evaluarea se bazeaza pe orientarea spre piata.

Considerente:

Din analiza valorilor evaluate, la abordarea prin piata (comparatie) a rezultat o valoare de 9721,00 lei/ha, respectiv 1900,00 €/ha iar la abordarea prin venit a rezultat o valoare de 10243,00 lei/ha, respectiv 2002,10 €/ha (pentru parcelele cu NC 56111, NC56112, NC56114) si de 8817,00 lei/ha, respectiv 1723,25 €/ha (pentru parcelele NC 56113 si NC56115). Diferenta este de 5,3 – 9,4% si se incadreaza in ecartul acceptat in practica evaluarii. Diferenta se explica prin faptul ca la data prezentului raport, in piata exista « o bula imobiliara », in care preturile de vanzare au crescut mai mult decat redeventele iar preturile oferite pentru vanzare (mari) nu mai sunt corelate cu preturile oferite pentru arendare/concesiune (ramase in urma), datorita inflatiei mari. Tendinta pe termen mediu va fi de convergenta a valorilor.

Rezervele si incertitudinile in abordarea prin comparatie rezulta din faptul ca nu s-au identificat decat putine oferte de pasuni, din motivele aratate, iar analiza pe perechi de date s-a facut folosind si date pentru terenuri cu destinatie arabil, care au o valoare de piata superioara.

Rezervele si incertitudinile in abordarea prin venitul prezumat rezulta din faptul ca nu sunt disponibile studii privind productia pentru terenuri cu destinatia pășune in zona terenului evaluat si nu exista o piata consolidata a arendei pentru acest tip de terenuri. Deoarece terenurile evaluate nu se vand, ci sunt propuse pentru arendare/concesionare, abordarea prin venit este mai potrivita.

Opinia finala:

Având in vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării (arendare/concesionare), valoarea estimata (valoarea de piata) si caracteristicile proprietăților imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, se adopta valoarea estimată a proprietăților imobiliare descrise bazata pe abordarea prin venit, de 10243,00 lei/ha, respectiv 2002,10 €/ha (pentru parcelele cu NC 56111, NC56112, NC56114) si de 8817,00 lei/ha, respectiv 1723,25 €/ha (pentru parcelele NC 56113 si NC56115).

Partea a V-a. Stabilirea taxei de arendare/concesiune

5.1. Determinarea taxei de arendare/concesiune pe baza actelor normative:

Prevederi din acte normative:

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesionării/închirierii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Aplicand aceste prevederi, rezulta urmatoarele valori:

Tabelul nr. 9

Nr. crt.	Teren	Valoare estimata lei/ha	Redeventa lei/ha/an
1	NC 56111, NC56112, NC56114	10243,00	409,70
2	NC56113, NC56115	8817,00	352,60

Calculul redevenței din prezentul raport de evaluare are caracter informativ pentru clientul/beneficiarul raportului de evaluare-Primaria com. Gherăești, deoarece asa cum prevede O.G. 54/2006, art. 4, alin. (2): „Modul de calcul si de plata a redevenței se stabileste de catre ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale ori de catre autoritatile administratiei publice locale”.

5.2. Stabilirea taxei de arendare/concesiune pe baza ratei de capitalizare:

Taxa de concesiune Bf (redeventa) in ipoteza unei anuitati constante perpetue, se va determina din formula Gordon-Shapiro (bibliografie [2]):



$B_f = V \times r_a$ în care:
 V-Valoarea estimata a terenului;
 r_a -rata de capitalizare.

În situația din prezentul raport de evaluare, se poate considera cu bună aproximare, ca rata de capitalizare este aceeași cu rata de actualizare. Determinarea ratei de actualizare s-a făcut prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de capitalizare, sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc, prima de risc de țară și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate.

Referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu grad redus de risc și cu scadență 10 ani, emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar. Randamentul oferit de obligațiunile de stat românești compensează investitorii atât pentru valoarea-timp a banilor la nivelul corespunzător ratei fără risc, cât și pentru riscul de neplată la nivelul marjei de risc de credit rezultată din tranzacții. *Ca urmare, dacă pentru calculul ratei, se consideră că rata fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat românești, nu se ia în considerare și prima de risc de țară.* Marja de risc de credit aferentă obligațiunilor de stat românești poate fi o referință privind nivelul primei de risc de țară. Nivelul marjei de risc de credit poate fi aproximat prin luarea ca referință cotațiilor CDS (Credit Default Swap - instrumente derivate pentru transferul riscului de credit) pentru investițiile în euroobligațiunile de stat românești sau diferența existentă între randamentele obligațiunilor cu rating AAA și randamentele obligațiunilor românești emise în aceeași monedă și având aceeași maturitate.

Nivelul acestor indicatori a fost considerat pe baza datelor din Revista „Valoarea” nr. 46/martie 2025 (bibliografie [4]) privind nivelul randamentelor la scadență ale obligațiunilor de stat, cotația CDS pentru obligațiunile de stat românești emise în lei sau euro și rata inflației previzionată pentru anul 2025 pentru RON, Euro și USD, care au fost colectate din surse de date publice credibile și sunt valabile la data de 30 martie 2025.

Previziunile privind rata inflației (R_i) pentru anul 2025 în lei sunt furnizate de Banca Națională a României (BNR). Previziunile privind rata inflației, pentru Euro și pentru USD, sunt furnizate de www.tradingeconomics.com.

Randamentele obligațiunilor sunt:

Tabelul nr. 10

YTM RO, 10y, RON	6,83%
Ri 2025, RON	4,60%
YTM RO, 10y, EUR	6,61%
Ri 2025, EUR	2,30%
YTM RO, 10y, USD	7,20%
Ri 2025, USD	2,80%

Efectuind calculele, rezulta următoarele valori:

Tabelul nr. 11

Nr. crt.	Teren	Valoare estimata lei/ha	Redeventa lei/ha/an
1	NC 56111, NC56112, NC56114	10243,00	418,00
2	NC56113, NC56115	8817,00	360,00

5.3. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Evaluarea este valabilă pentru situația pieței imobiliare și prețurile curente de la data raportului de evaluare.

Valorile evaluate nu sunt influențate de TVA (nu contin TVA).

Raportul de evaluare este valabil șase luni de la data întocmirii, dacă se mențin condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație) iar evoluția cursului de schimb nu suferă schimbări majore, nepredictibile.



VI. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (15 pagini text);
- Anexa 1: Planuri de amplasament si delimitare a imobilelor (copii, 10 pag.) ;
- Anexa 2 : Localizare terenuri evaluate (sursa : Google Maps ; 1 pag. A4) ;
- Anexa 3 : Oferte vanzare terenuri comparabile (1 pag.) ;
- Anexa 4 : Fotografii terenuri (6 pag./24 foto).

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, județul Neamț

Nr. cerere	19657
Ziua	09
Luna	04
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 55366 / UAT Gheraesti

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

TEREN Extravilan

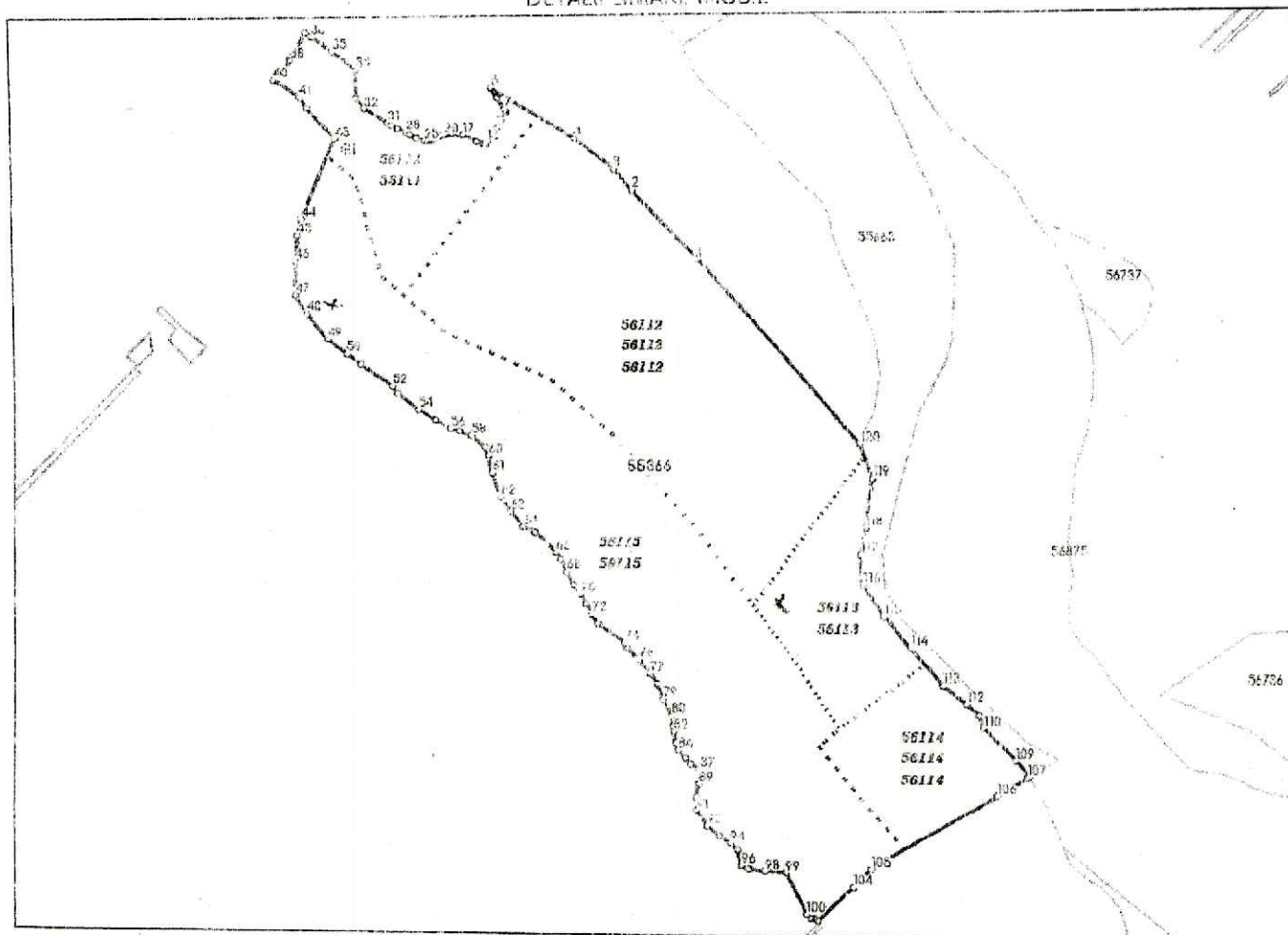
Adresa: Jud. Neamț, UAT Gheraesti, Extravilan punct "La schini"

Comuna/Oraș/Municipiu: Gheraesti

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
55366	554800	Limita este convențională pe tot conturul.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIAR IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	pășuni (P) - pășuni cu tufărișuri și mărăcinișuri	NU	554.800			Parcela 1P are categoria de folosință "Pășuni cu tufărișuri și mărăcinișuri".
	TOTAL:		554.800			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	55366-C1	construcții anexa	23	Fara acte	Suprafața construită desfășurată = 46 mp. Număr de niveluri: 2 (P+M). Anul construirii: 2013. Anexă gospodărească a exploatarei agricole. Nu are acte.

Lungime Segmente

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

Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	139.66	2	3	39.682	3	4	73.586
4	5	145.231	5	6	17.703	6	7	20.3
7	8	3.3	8	9	3.044	9	10	10.475
10	11	17.403	11	12	16.629	12	13	9.375
13	14	3.283	14	15	3.229	15	16	10.438
16	17	21.562	17	18	7.146	18	19	10.533
19	20	10.505	20	21	6.903	21	22	10.648
22	23	3.37	23	24	6.637	24	25	3.739
25	26	13.581	26	27	10.547	27	28	6.797
28	29	13.96	29	30	10.321	30	31	6.771
31	32	39.801	32	33	20.127	33	34	44.494
34	35	43.268	35	36	37.396	36	37	11.59
37	38	45.431	38	39	15.804	39	40	22.805
40	41	45.911	41	42	19.835	42	43	62.576
43	44	127.144	44	45	24.293	45	46	38.712
46	47	50.829	47	48	32.086	48	49	49.088
49	50	35.668	50	51	26.102	51	52	56.038
52	53	13.153	53	54	38.157	54	55	30.156
55	56	25.233	56	57	13.052	57	58	19.161
58	59	25.523	59	60	14.778	60	61	25.578
61	62	36.721	62	63	26.581	63	64	28.948
64	65	20.198	65	66	42.413	66	67	11.835
67	68	19.568	68	69	21.3	69	70	17.664
70	71	16.966	71	72	17.508	72	73	17.035
73	74	48.719	74	75	7.879	75	76	24.128
76	77	27.374	77	78	17.019	78	79	25.145
79	80	26.091	80	81	14.204	81	82	9.013
82	83	14.748	83	84	12.704	84	85	15.181
85	86	11.544	86	87	15.249	87	88	9.759
88	89	13.919	89	90	21.441	90	91	19.567
91	92	22.878	92	93	24.666	93	94	19.078
94	95	14.029	95	96	23.759	96	97	11.815
97	98	25.527	98	99	30.86	99	100	68.169
100	101	6.949	101	102	4.983	102	103	6.183
103	104	73.78	104	105	36.974	105	106	217.231
106	107	52.479	107	108	3.341	108	109	30.539
109	110	66.356	110	111	19.091	111	112	24.043
112	113	43.365	113	114	72.26	114	115	59.895
115	116	53.376	116	117	41.367	117	118	39.535
118	119	73.499	119	120	53.924	120	1	361.498

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

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	19657	09.04.2025	14.04.2025	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 19657 înregistrată la data de 09.04.2025, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	56113	43100	Jud. Neamt, Extravilan punct "La schini"
2	56114	43100	Jud. Neamt, Extravilan punct "La schini"
3	56115	218600	Jud. Neamt, Extravilan punct "La schini"
4	56111	50000	Jud. Neamt, Extravilan punct "La schini"
5	56112	200000	Jud. Neamt, Extravilan punct "La schini"

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 09-04-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ANDREEA DĂSCĂLESCU

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55366	554800 mp	Extravilan com. Gherăești, izlaz "La schini", jud. Neamț
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
55366	Gherăești	

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
55366	554800	P	Teren neîmprejmuit. Terenul are categoria de folosinta "Pășuni cu tufisuri și mărăcinișuri".	56111	50000	P	LOT 1 - Imobilul este neîmprejmuit. Terenul are categoria de folosinta "Pășuni cu tufisuri și mărăcinișuri".
				56112	200000	P	LOT 2 - Imobilul este neîmprejmuit. Terenul are categoria de folosinta "Pășuni cu tufisuri și mărăcinișuri".
				56113	43100	P	LOT 3 - Imobilul este neîmprejmuit. Terenul are categoria de folosinta "Pășuni cu tufisuri și mărăcinișuri".
				56114	43100	P	LOT 4 - Imobilul este neîmprejmuit. Terenul are categoria de folosinta "Pășuni cu tufisuri și mărăcinișuri".
				56115	218600	P	LOT 5 - Imobilul este neîmprejmuit. Terenul are categoria de folosinta "Pășuni cu tufisuri și mărăcinișuri".
Total	554800				554800		

Executant: COVALIU GRIGORI P.F.A.
Certificat de autorizare Seria RO-NT-F
Nr. 0020 din 18.10.2010, Categoria B

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației corespunzătoare acestora cu realitatea din teren

COVALIU GRIGORI Semnat digital de COVALIU GRIGORI

Inspector

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

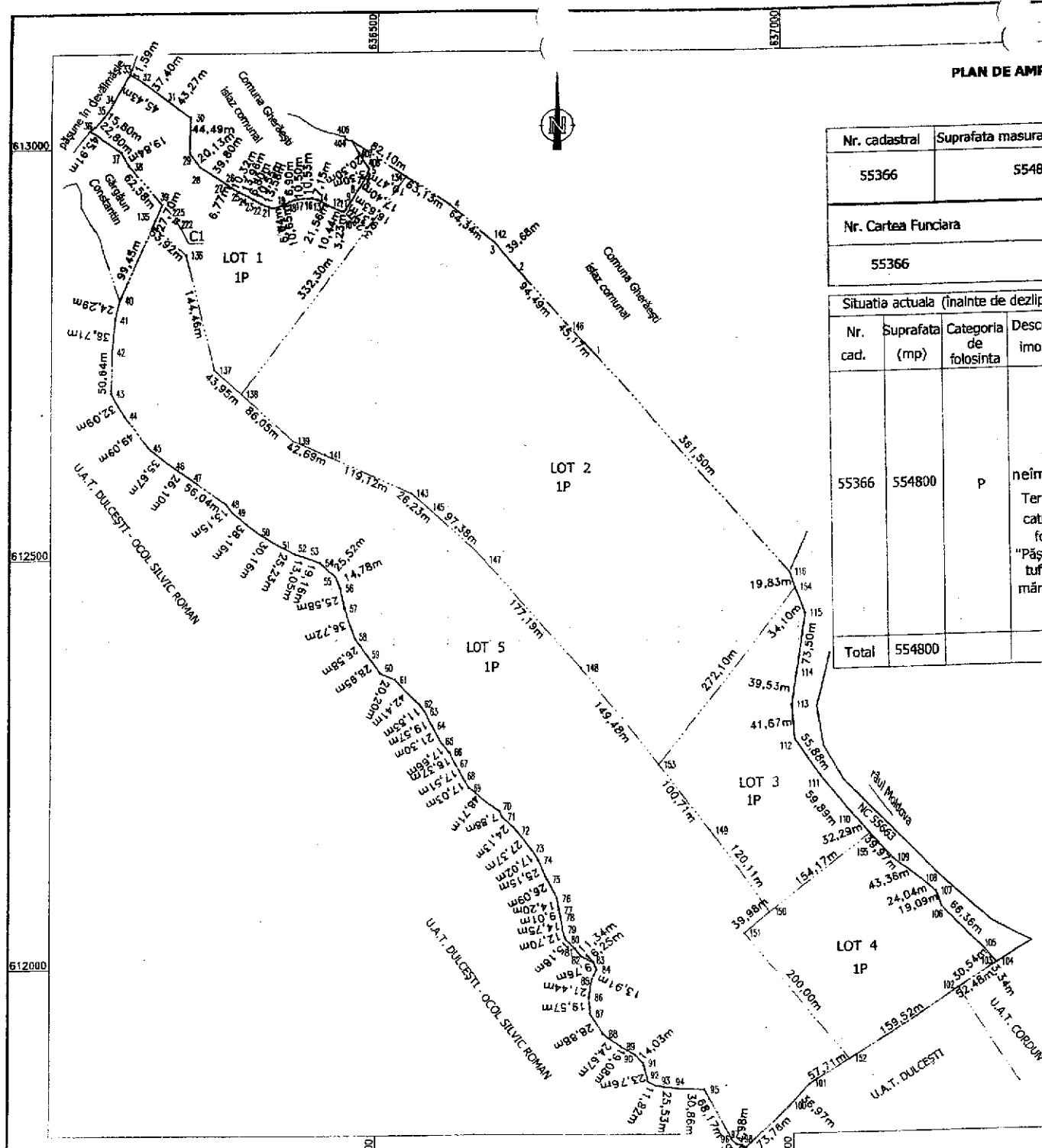
Semnătura și parafa

Data:

Ștampila BCPI

Semnătura digitală de Dascalescu Andreea

Semnătura și ștampila
Data: 27.03.2025



B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	23	Suprafața construită desfășurată = 46 mp. Număr de niveluri: 2 (P+M). Anul constr. 2013. Anexă gospodărească a exploatarei agricole. F. âră ade. Fostă C1 în doc. cu NC. 55366.
Total		23	

Data:

Stampila BCPI

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA Nr.16

Scara 1:5000

LOT 2

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56112	200000 mp	Extravilan com. Gherăești, islaz "La schini", jud. Neamț
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Gherăești

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	P	200000	LOT 2 - Imobilul nu este împrejmuit. Terenul are categoria de folosință "Pășuni cu tufişuri și mărăcinşun".
Total		200000	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 200000 mp (LOT 2)
Suprafața din act = 554800 mp (diferența de 354800 mp se regăsește în LOTUL RILE 1, 3, 4 și 5)

Executant: COVALIU GRIGORI PFA
Certificat de Autorizare, seria RO-NT-F, nr. 0020 din 18.10.2010

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
correspondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
Data: 27.03.2025

COVALIU GRIGORI Semnat digital de
COVALIU GRIGORI

Inspector

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

Semnătura și parafa

Semnat
digital de
Dascalescu
Andreea

Data:

Ștampila BCPI

613000

612500

612000

613000

612500

612000

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:2000 LOT 3

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a Imobilului (mp)	Adresa Imobilului
56113	43100 mp	Extravilan com. Gherăești, isiaz "La schini", jud. Neamț
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Gherăești	

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	P	43100	LOT 3 - Imobilul nu este împrejmuit. Terenul are categoria de folosință "Pășuni cu bușuri și mărăcinișuri".
Total		43100	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a Imobilului = 43100 mp (LOT 3)
Suprafața din act = 554800 mp (diferența de 511700 mp se regăsește în LOTURILE 1, 2, 4 și 5)

Executant: COVALIU GRIGORI PFA
Certificat de Autorizare, seria RO-NT-F, nr. 0020 din 18.10.210

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
correspondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
Data: 27.03.2025

COVALIU GRIGORI Semnat digital de
COVALIU GRIGORI

Inspector

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

Semnătura și parafa
Semnat
digital de
Dascalescu
Andreea

Data:

Ștampila BCPI



612400

612200

612000

612400

612200

612000

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:2000

LOT 4

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56114	43100 mp	Extravilan com. Gherăești, izlaz "La schini", jud. Neamț
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Gherăești

A. Date referitoare la teren

Nr. parțelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	P	43100	LOT 4 - imobilul nu este împrejmuit. Terenul are categoria de folosință "Pășuni cu tufișuri și mărăcinisuri".
Total		43100	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 43100 mp (LOT 4)
 Suprafața din act = 554800 mp (diferența de 511700 mp se regăsește în LOTURILE 1, 2, 3 și 5)

Executant: COVALIU GRIGORI PFA
 Certificat de AutORIZARE, seria RO-NT-F, nr. 0020 din 18.10.210

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
 Data: 27.03.2025

COVALIU GRIGORI Semnat digital de
 COVALIU GRIGORI

Inspector

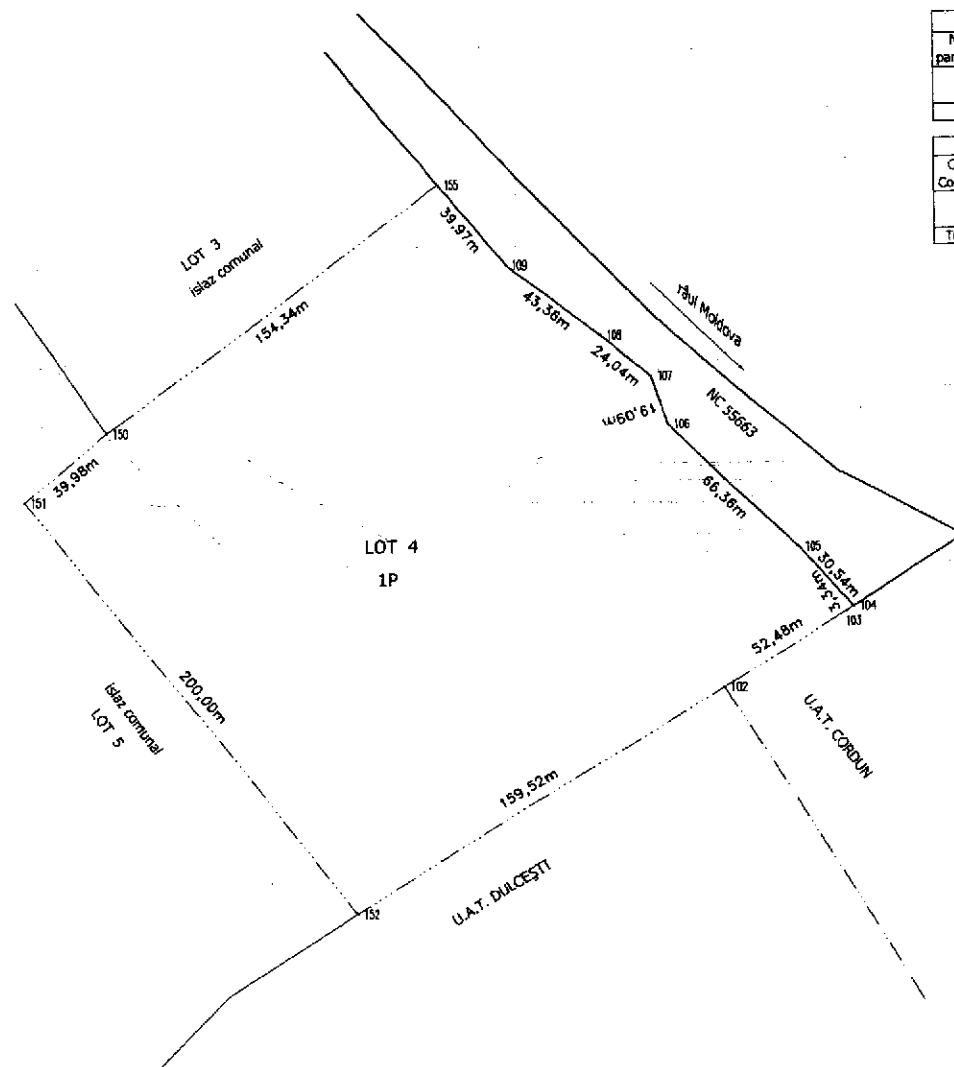
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă

 Semnat digital de
 Dăscălescu Andreea

Data:

Ștampila BCPI



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA Nr.16

Scara 1:5000

LOT 5

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56115	218600 mp	Extravilan com. Gherăești, islaz "La schini", jud. Neamț
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Gherăești	

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	P	218600 mp	LOT 5 - imobilul nu este împrejmuit. Terenul are categoria de folosință "Pășuni cu tufișuri și mărăcinișuri".
Total		218600 mp	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 218600 mp (LOT 5)
Suprafața din act = 554800 mp (diferența de 336200 mp se regăsește în LOTURILE 1, 2, 3 și 4)

Executant: COVALIU GRIGORI PFA
Certificat de Autorizare, seria RO-NT-F, nr. 0020 din 18.10.210

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
Data: 27.03.2025

COVALIU GRIGORI
Semnat digital de COVALIU GRIGORI

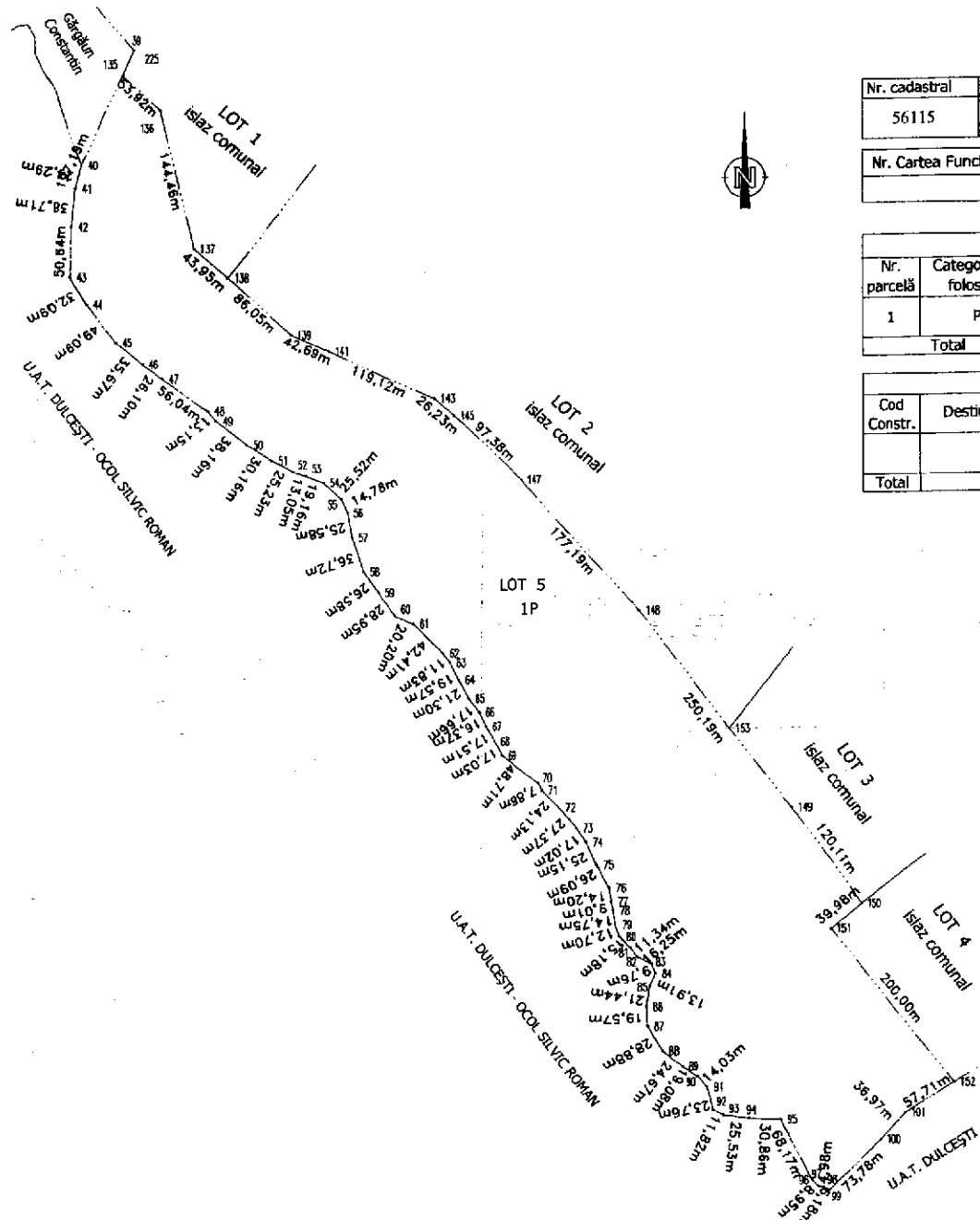
Inspector

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

Semnătura și parafa

Semnat digital de
Dascalescu
Andreea
Data:

Ștampila BCPI





Situarea in zona a terenurilor (sursa: google maps)



Oferete comparabile terenuri pășune/neproductiv

A. www.imobiliare.ro

Agentia Smart Imobiliare va ofera spre vanzare teren extravilan agricol si pasune in comuna Pancesti. Suprafata totala a terenului este de 10.000 mp. Pentru mai multe informatii, va rugam contactati agentul si specificati id-ul anuntului: P16513. 0,45 €/mp. Contact 0755337033 consultant imobiliar Anda Apachitei.

ID anunț: X82M130TL

B. www.imobiliare.ro

Agentia Smart Imobiliare va propune spre vanzare teren arabil in comuna Bozieni. Suprafata totala 10.000 mp. Pentru mai multe detalii, va rugam contactati agentul si specificati id-ul anuntului: P16512. 0,45 €/mp. Contact 0755337033 consultant imobiliar Anda Apachitei.

ID anunț: X82M130TK

C. www.imobiliare.ro

Teren extravilan in suprafata totala de 47 ha, situat in Valeni tarla Bolovoaia. Proprietatea este compacta si cuprinde urmatoarele suprafete: Pasuni impadurite 389.195 mp. Pasuni cu tufisuri 6327mp. Pasuni curate 46814 mp. Rezerve 2427 mp. Locatia este situata intr-o zona pitoreasca cu o priveliste deosebit de frumoasa, in vecinatatea orasului Piatra Neamt. 0,20 €/mp. Pentru mai multe detalii contactati-ne cu incredere tel. 0741013230 Liviu Moscu consultant imobiliar Dellarte Imobiliare.

ID anunț: XC6J0300V

D. www.romimo.ro

Vand teren zona Codiret, comuna Tupilati
9400 MP teren arabil.
Pret 20000 lei.

0742527677 Jorj.

E. www.romimo.ro

Vand 9.000 mp teren extravilan la DJ Girov-Hanul Ancutei, deschidere 13 m, in proximitatea intravilanului, situat in Valea Mare, comuna Razboieni, judetul Neamt. 7000 eur negociabil.

Tel. 0745203338 Dan Dumitru

F. www.romimo.ro

Vand 5,65 ha teren compus din pasune si arabil, situat in satul Izvoare, comuna Bahna, judetul Neamt. 20000 euro negociabil. Telefon 0730111234 Pantiru Ana.



Evaluare 2025 terenuri extravilane pasune, sat Gheraesti, com. Gheraesti, jud. Neamt, proprietatea UAT Gheraesti



Foto 1: Vedere ansamblu terenuri dinspre est (dinspre râu Moldova).



Foto 2: Detaliu vegetatie in zona NC56111.

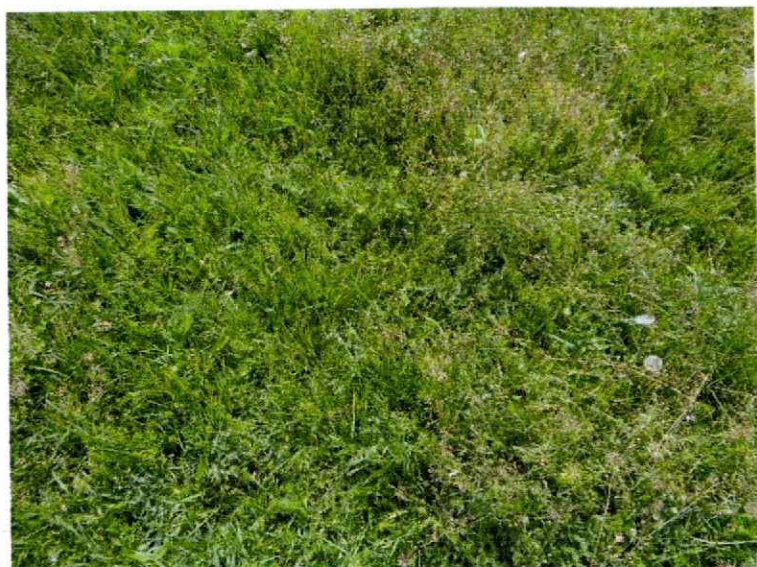


Foto 3: Detaliu vegetatie ierboasa in zona NC56112.



Foto 4: Detaliu tufărișuri in zona NC56112.



Foto 5: Detaliu tufărișuri in zona NC56115.



Foto 6: Eroziune in zona NC56112.



Foto 7: Aspectul coastei in zona NC56112.



Foto 8: Aspectul coastei in zona NC56114.



Foto 9: Detaliu pajiste in zona NC56114.



Foto 10: Vedere spre rau Moldova in zona NC56112.



Foto 11: Aspectul coastei in zona NC56112.



Foto 12: Aspectul coastei in zona NC56114.



Foto 13: Vedere spre amonte versant, spre zona NC56115 centru. Tufăriș compact.



Foto 14: Tufărișuri compacte in zona NC56113.



Foto 15: Aspectul coastei in zona NC56114.



Foto 16: Detaliu vegetatie ierboasa si arbusti in zona NC56114.



Foto 17: Vedere spre rau Moldova in zona NC56114.



Foto 18: Fenomene de eroziune in zona NC56113.



Foto 19: Vedere spre zona NC56115 sud.



Foto 20: Microalunecari de teren in zona NC56112 sud.



Foto 21: Aspect teren in zona NC56111.

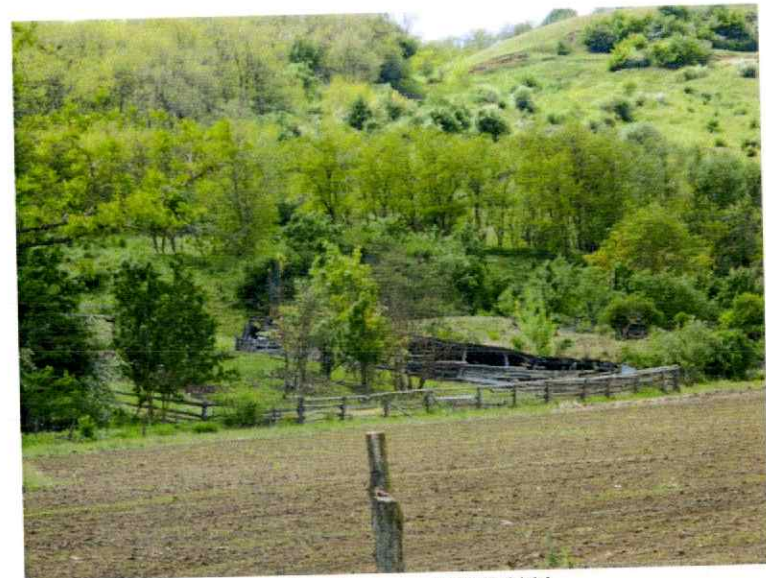


Foto 22: Ocol pentru ovine in zona NC56111



Foto 23: Amenajare stana in zona NC56111.



Foto 24: Aspect teren in zona NC56111 nord.