

S.C. EVALIASI S.R.L.

IASI, STR. PROF. A. SESAN NR. 46, BL. C4-5, SC. C5, AP. 18, JUD. IASI
REGISTRUL COMERTULUI: J22/1684/2016, C.U.I. 36345485
TEL: 0723343145; e – mail: neacsu_george67@yahoo.com



Nr. 61/24.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

**AL SPATIILOR SITUATE IN SAT FARCASENI, STR.
DISPENSARULUI NR. 212, COMUNA STRUNGA
JUD. IASI**

PROPRIETAR: COMUNA STRUNGA, JUDETUL IASI

BENEFICIAR: COMUNA STRUNGA, JUDETUL IASI

S.C. EVALIASI S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR nr. 0572



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul este S.C. EVALIASI S.R.L., inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J22/1684/2016, avand cod unic de inregistrare 36345485, membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0572, reprezentata prin administrator ing. Neacsu George Aurel, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 14535.

Evaluatorul este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) si este autorizat pentru:

- evaluari proprietati imobiliare;
- evaluari bunuri mobile.

Date de identificare:

- adresa: Iasi, str. Prof. A. Sesan nr. 46, bloc C4-5, sc. C5, ap. 18, jud. Iasi;
- e-mail: neacsu_george67@yahoo.com;
- telefon: 0723343145.

Ca urmare a efectuării programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR dețin cunoștințele necesare realizării misiunii de evaluare în mod competent și pot să ofere o evaluare obiectivă și imparțială.

Evaluatorul nu are nici un interes sau o legătură personală / materială cu subiectul evaluării sau cu celelalte părți implicate în evaluare și nu există orice alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepartinitoare.

La elaborarea prezentului raport de evaluare evaluatorul nu a avut nevoie să apeleze la asistența substanțială din partea altor specialiști pentru orice aspect al evaluării.

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI / UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul este comuna Strunga cu sediul în localitatea Strunga, str. Principala nr. 1, județul Iasi, având CUI 4541041, reprezentată prin dnul Lazar Sorin Constantin având funcția de PRIMAR.

1.3. OBIECTUL SUPUS EVALUARII

Obiectul supus evaluării îl constituie o parte din spațiile din Dispensarul rural situat în sat Farcaseni, str. Dispensarului nr. 212, comuna Strunga, jud. Iasi, înscrisă în C.F. 61832, cu nr. cadastral 61823 și nr. cadastral 61823 – C1, proprietatea Comunei Strunga, jud. Iasi. Tipul proprietății este Dispensar rural.

Dreptul de proprietate este deplin și aparține Comunei Strunga, jud. Iasi.

Data inspectiei: 18.07.2025

Data evaluarii: 18.07.2025.

Data raportului: 24.07.2025.

1.8. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului

In vederea efectuarii evaluarii s-a procedat la:

- Identificarea problemei de evaluat: identificarea clientului, identificarea utilizatorilor desemnati, identificarea activului supus evaluarii, scopul evaluarii, tipul valorii utilizate, data evaluarii, etc.
- Inspectia proprietatii imobiliare
- Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii
- Culegerea si verificarea datelor de pe site-urile de specialitate, informatii de la institutiile publice (aria de piata, date privind proprietatea subiect si date privind proprietatile comparabile)
- Analiza datelor (analiza pietei, analiza celei mai bune utilizari)
- Analiza aplicarii abordarilor de evaluare (piata, venit, cost)
- Analiza rezultatelor.

1.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR

Informatiile utilizate la elaborarea prezentului raport de evaluare si pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate informatiile, in unele cazuri neavind competenta profesionala necesara (in cazul legalitatii actelor de proprietate).

Sursele de informatii folosite au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025;
- Ghiduri metodologice de evaluare;
- Inspectia proprietatii in scopul evaluarii, 2009;
- Buletine informative si metodologii de evaluare publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Agentii imobiliare;
- Internet – site-uri specializate, anunturi particulari;
- Informatii culese pe teren de catre evaluator
- Hotararea Consiliului Local al Comunei Strunga nr. 34/30.06.2017
- Cartea funciara nr. 61832 a Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi – Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Pascani
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

- ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie exterioara neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor datorita acestei inspectii exterioare. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta, este posibil ca ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorari nu au putut fii identificate. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii afaceri si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. DESCRIEREA JURIDICĂ A BUNULUI IMOBIL. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Dreptul asupra proprietății imobiliare conferă titularului posesia, folosința și dispoziția asupra terenului și construcțiilor. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(a) dreptul deplin asupra unui imobil. Titularul acestui drept are un drept absolut de posesie și de dispoziție asupra terenului și oricărei construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri prevăzute prin lege sau prin alte titluri executorii,

(b) un drept derivat care conferă în mod normal titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție asupra unei anumite suprafețe de teren sau de construcții, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere și/sau

(c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor dar fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de servitute sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

Comuna Strunga jud. Iași are un drept de proprietate deplin asupra imobilului – Dispensar rural situat în sat Farcaseni, str. Dispensarului nr. 212, comuna Strunga, jud. Iași, înscris în C.F. 61832, cu nr. cadastral 61823 și nr. cadastral 61823 – C1, conform următoarelor acte:

- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Strunga nr. 34/30.06.2017
- Cartea funciara nr. 61832 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pascani.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ZONĂ, ORĂS, VECINĂTĂȚI, ȘI LOCALIZARE

Strunga (în maghiară Sztrunga) este o comună în județul Iași, Moldova, România, formată din satele Bratulești, Crivesti, Cucova, Farcaseni, Fedeleseni, Gura Văii, Habasesti și Strunga (reședința).

Așezare

În zona treimii inferioare a versanților, adâncimea apei freatice este în jur de 4 – 6 m, putând depăși pe alocuri 6 m. Însirirea sub formă de izvoare se poate semnala la baza unor versanți unde formează lacoviști. Au debit relativ bogat și mineralizare diferită.

Conform evidenței cadastrale, în comună există 38 ha luciu de apă. Pe teritoriul comunei se află iazurile Stircea 1, Stircea 2 și Stircea 3 aflate în proprietatea consiliului Comunal Local.

Relief

Teritoriul comunei Strunga este situat în zona de contact dintre 3 unități naturale: Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei (seaua Ruginoasă - Strunga) și Podișul Central Moldovenesc, ceea ce are ca rezultat complexitatea factorilor naturali și o multitudine de întrepătrunderi ale acestora.

Flora

Comuna Strunga are un perimetru funciar silvic de 720 ha reprezentând 10,13% din terenurile neagricole. Prin aplicarea Legii Fondului Funciar au trecut în posesia a 248 persoane 146 ha de pădure. Pădurea este administrată de Ocolul Silvic Podu Iloaiei.

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Strunga se ridică la 3.879 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.470 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,13%). Pentru 4,87% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (50,43%), cu o minoritate de romano-catolici (43,28%). Pentru 4,87% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

În 1950, comuna a fost transferată raionului Târgu Frumos și apoi (după 1956) raionului Pâncani din regiunea Iași. Satul Gaurea a primit în 1964 denumirea de *Gura Văii*. În 1968, comuna a trecut la județul Iași.

Monumente istorice

În comuna Strunga se află situl arheologic de interes național de „la Siliste” la 200 m sud de satul Habăsești, sit ce cuprinde vestigii din eneolitic (cultura Cucuteni), perioada Halstatt, secolul al IV-lea e.n. (epoca daco-română) și Epoca Medievală (secolele al XV-lea–al XVI-lea și secolele al XVII-lea–al XVIII-lea).

În rest, alte nouă obiective din comună sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Iași ca monumente de interes local. Șapte dintre ele sunt situri

- suprafata utila parter: 119,89 mp
- suprafata utila etaj: 70,83
- structura: zidarie portanta
- acoperis: sarpanta lemn si invelitoare tabla plana prefaltuita
- fatada cu tencuiala decorativa si tabla plana faltuita
- tamplarie exterioara din Al cu geam termopan
- tamplarie interioara PVC cu panel la parter si etaj
- usi antifoc la demisol
- pardoseli poliuretane
- zugraveli lavabile si vopseli decorative
- centrala termica pe combustibil solid
- calorifere din tabla de otel
- trasee agent termic/apa calda menajera din PPR
- utilitati imobil: energie electrica, apa, fosa.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pietei. Generalitati

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Tranzactiile imobiliare au scazut in judetul Iasi cu 10% in primul semestru al anului, iar cea mai brutala scadere este in cazul apartamentelor, de -32%. Pentru prima data, Autoritatea de cadastru a inceput sa publice si date doar pentru municipiul Iasi, astfel ca putem acum vedea care este ponderea tranzactiilor din oras raportat la intregul judet.

Datele publicate de ANCPI si prelucrate de APIX.ro arata ca, in primele 6 luni ale anului 2025, au fost circa 12.400 de tranzactii in judet, cu peste 1.300 mai putine

Zona este una rezidentiala, constructii P, P+E, P+M, fiind cu vechi si constructii noi, moderne.

Din punct de vedere economic si social zona este in dezvoltare.

Piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a spatiilor comerciale.

3.3. Oferta

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie sa faca un inventar de proprietati competitive, care include stocul de proprietati existente, cele aflate in constructie, precum si cele aflate in stadiul de proiect.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Existenta ofertei pentru o anumita proprietate, la un anumit moment, un anumit pret si un anumit loc, indica gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de spatii comerciale in zona studiata este in acord cu cererea. Oferta de proprietati imobiliare similare celei evaluate variaza ca pret intre 160.000 euro si 200.000 euro. Ofertele difera in functie de suprafata terenului, suprafata constructiei, de pozitionarea fata de drumurile principale si utilitati publice.

3.4. Cererea

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori, chiriasi) si, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmareste produsul final pe care il asigura proprietatea.

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ. In cazul proprietatii studiate, analiza cererii are la baza necesitatea construirii de imobile de locuit in zone cu utilitati publice. In consecinta, nevoia de locuinte exista.

Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta sau existenta, atunci cand activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai buna utilizare poate sa difere de utilizarea curenta, putand fi chiar si o vanzare ordonata.

Cea mai buna utilizare a unui activ evaluat pe baza de sine-statatoare poate sa difere de cea mai buna utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situatie in care trebuie luata in considerare contributia acelui activ la valoarea totala a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil.
- pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri
- cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren nu este determinata printr-o analiza subiectiva a detinatorului proprietatii imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai buna utilizare este determinata de forte competitive de pe piata in care este localizata proprietatea. Proprietatea este intotdeauna evaluata pe baza celei mai bune si profitabile utilizari, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezenta. Valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind disponibila si gata de a fi dezvoltata pentru acea utilizare. Imbunatatirile sunt evaluate conform modului in care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai buna utilizare trebuie sa apara intr-un viitor rezonabil si nu poate fi indepartata sau speculativa.

In cursul analizei, evaluatorul trebuie sa faca distinctia intre cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber si cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila.

d. Maximum productiva - Dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului poate fi gasita estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructii) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si al capitalului, necesare realizarii constructiei.

Analiza celei mai bune utilizari pentru proprietatea supusa evaluarii se prezinta astfel:

LOCUINTA UNIFAMILIALA				
Utilizare analizata	Permisa legal	Posibil fizica	Fezabila financiar	Maxim productiva
Rezidentiala	NU	DA	NU	NU
Comerciala	DA	DA	DA	DA
Industriala	NU	DA	NU	NU

Prin urmare, analiza se va indrepta in continuare pe sustinerea celei mai bune utilizari actuale, cea de spatiu comercial - dispensar.

5. EVALUAREA PROPRIETATII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare:

- abordarea prin piata;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari, alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

Toate cele trei abordari in evaluare se bazeaza pe date de piata.

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

In abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplica in functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect.

In abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele intre caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect si se fac ajustarile necesare in functie de elementele de comparatie.

In abordarea prin piata, elementele de comparatie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari. In aceasta etapa, evaluatorul trebuie sa considere urmatoarele: intervalul de valori rezultate, numarul de ajustari aplicate pretului de vanzare al fiecarei proprietati comparabile, totalul ajustarilor aplicate pretului de vanzare al fiecarei proprietati comparabile, calculat ca suma absoluta (adica ajustare bruta - valoric si procentual), totalul ajustarilor aplicate pretului de vanzare al fiecarei proprietati comparabile, calculat ca suma algebrica (adica ajustare neta - valoric si procentual), orice ajustari deosebit de mari aplicate preturilor proprietatilor comparabile si orice alti factori care pentru o proprietate comparabila pot avea o importanta mai mare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include doua metode de baza:

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

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii terenului estimata la data evaluarii.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea imobiliara include: constructii noi sau constructii relativ nou construite; constructii vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; constructii aflate in faza de proiect; constructii care fac parte din proprietatea imobiliara specializata.

Evaluatorul trebuie sa aleaga intre cele doua tipuri de cost de nou - costul de inlocuire si costul de reconstruire - si sa utilizeze unul dintre aceste tipuri in mod consecvent in aplicarea acestei abordari.

Evaluatorul trebuie sa se asigure ca toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat in evaluare.

Se recomanda aplicarea costului de inlocuire, iar daca nu este posibil, se aplica costul de reconstruire, argumentand de ce s-a ales acest tip de cost. In cazul constructiilor speciale, atunci cand nu sunt disponibile informatii cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizati indici de cost adecvati pentru a transforma costurile istorice intr-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea constructiilor sunt: metoda comparatiilor unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie sa fie preluate din surse credibile care vor fi indicate in raportul de evaluare. Ori de cate ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din doua surse de date credibile diferite, inainte de a fi utilizate in raport. In abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse in costul de construire si sunt in sarcina constructorului. De regula, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care constructia se realizeaza in mai putin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o constructie sunt urmatoarele:

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

- recuperabila (reparatii neefectuate la timp);
- nerecuperabila - elemente cu viata scurta;
- nerecuperabila - elemente cu viata lunga;

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

Localizare	sat Farcaseni, str. Dispensarului nr. 212, com. Strunga, jud. Iasi	sat Fedelezeni, com. Strunga, jud. Iasi	sat Scheia, com. Scheia, jud. Iasi, vis a vis de Primarie	com. Al. I. Cuza, jud. Iasi
Suprafata (mp)	1574	9600	1457	1300
Amenajari exterioare	drum piatra	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Topografie (relief)	teren in panta	teren plan	teren plan	teren plan
Forma in plan	neregulata	regulata	regulata	regulata
Utilitati disponibile	E, A, fosa	E, A	E, A	fara
Zonare	locuinte individuale	locuinte individuale	locuinte individuale	locuinte individuale
GRILA DE COMPARATII				
DETERMINAREA VALORII DE PIATA A IMOBILULUI PRIN COMPARATIA VANZARILOR				
Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati imobiliare similare		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta (euro/mp)		5	7	5
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Valoare corectie %		-3%	-3%	-3%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret ajustat		4.9	6.8	4.9
Ajustari specifice tranzactionarii				
1	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (euro)	0	0	0
	Pret ajustat	4.9	6.8	4.9
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale
	Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (euro)	0	0	0
	Pret ajustat	4.9	6.8	4.9
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent
	Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%

	Valoarea corectiei (euro)		-0.1	-0.1	-0.1
	Total ajustare caracteristici fizice %		-15.0%	-15.0%	-5.0%
	Total ajustare caracteristici fizice (euro/mp)		-0.7	-1.0	-0.2
	Pret ajustat (euro)		4.1	5.8	4.6
8	Utilitati disponibile	E, A, fosa	E, A	E, A	fara
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	6%
	Valoarea corectiei (euro)		0.0	0.0	0.3
	Pret ajustat (euro)		4.1	5.8	4.9
9	Zonare	locuinte individuale	locuinte individuale	locuinte individuale	locuinte individuale
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (euro)		0.0	0.0	0.0
	Pret ajustat (euro)		4.1	5.8	4.9
	Total corectie brută (euro)		0.89	1.23	0.67
	Total corectie brută (%)		18%	18%	13%
	Total corectie neta (euro)		-0.89	-1.23	-0.12
	Total corectie neta (%)		-18%	-18%	-2%
Comparabila 3 are cea mai mică corectie brută					
	Curs valutar 21.07.2025	5.0736			
	Valoare estimată (euro/mp)	5.0			
	Valoare estimată (lei/mp)	25			
	Valoare teren (euro)	7,870			
	Valoare teren (lei)	39,929			
EXPLICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN GRILA DE COMPARATII					
Elemente de comparatie	Proprietate de evaluat	Proprietati comparabile			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	

Topografie (relief)	teren in panta	teren plan	teren plan	teren plan
		a fost ajustata negativ cu 2% rezultat din analiza de piata	a fost ajustata negativ cu 2% rezultat din analiza de piata	a fost ajustata negativ cu 2% rezultat din analiza de piata
Forma in plan	neregulata	regulata	regulata	regulata
		a fost ajustata negativ cu 2% rezultat din analiza de piata	a fost ajustata negativ cu 2% rezultat din analiza de piata	a fost ajustata negativ cu 2% rezultat din analiza de piata
Utilitati disponibile	E, A, fosa	E, A	E, A	fara
		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata pozitiv cu 6% pentru diferenta de utilitati
Zonare	locuinte individuale	locuinte individuale	locuinte individuale	locuinte individuale
		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

Valoarea de piata a terenului aferent imobilului – Dispensarul rural situat in sat Farcaseni, str. Dispensarului nr. 212, comuna Strunga, jud. Iasi, inscris in C.F. 61832, cu nr. cadastral 61823 si nr. cadastral 61823 – C1, proprietatea Comunei Strunga, jud. Iasi, este:

$$V_p = 7.870 \text{ euro}$$

5.3. DETERMINAREA VALORII DE PIATA A IMOBILULUI PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Informatiile comparabile sunt informatii utilizate in evaluare care conduc la estimarile valorii. Informatiile comparabile se refera la proprietatile imobiliare care au caracteristici similare cu cele ale proprietatii evaluate (proprietatea subiect).

Elemente de comparatie sunt caracteristicile specifice ale proprietatilor si tranzactiilor care determina diferentele dintre preturile platite pentru proprietatile imobiliare.

Elementele de comparatie includ, fara a se limita numai la acestea, urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile de piata;
- localizarea/amplasarea;
- caracteristicile fizice;

Acces	drum piatra	drum piatra	drum asfalt	drum asfalt
Componente non imobiliare (mobilat, utilat, etc)	nu	nu	nu	da
Alte elemente	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
GRILA DE COMPARATII				
DETERMINAREA VALORII DE PIATA A IMOBILULUI PRIN COMPARATIA VANZARILOR				
Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati imobiliare similare		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta/vanzare, euro		195,000	210,000	180,000
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Valoare corectie %		-3%	-3%	-3%
Valoarea corectiei (euro)		-5,850	-6,300	-5,400
Pret corectat		189,150	203,700	174,600
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		189,150	203,700	174,600
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		189,150	203,700	174,600
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		189,150	203,700	174,600
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%

Valoarea corectiei (euro)		9,750	0	0
An construire	1991, renovata 2025	2001	2008	2015
Valoarea corectiei (%)		-3%	-3%	-5%
Valoarea corectiei (euro)		-5,850	-6,300	-9,000
Utilitati	E,A, fosa septica	E,A, fosa septica	E,A,C,GN	E,A,C,GN
Valoarea corectiei (%)		0%	-2%	-2%
Valoarea corectiei (euro)		0	-4,200	-3,600
Centrala termica/instalatie termica	da	da	da	da
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Finisaje	superioare	superioare	superioare	superioare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Anexe gospodaresti	nu	nu	nu	nu
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Acces	drum piatra	drum piatra	drum asfalt	drum asfalt
Valoarea corectiei (%)		0%	-1%	-1%
Valoarea corectiei (euro)		0	-2037	-1746
Componente non imobiliare (mobilat, utilat,etc)	nu	nu	nu	da
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-3%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	-5,400
Alte elemente	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0

		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
Condiții piața (data)	iulie 2025	iulie 2025	iulie 2025	iulie 2025
		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
Localizare	sat Farcaseni, str. Dispensarului nr. 212, com. Strunga, jud. Iasi	sat Gropnita, com. Gropnita, jud. Iasi	Targu Frumos, str. T. Vladimirescu, jud. Iasi, coordonate GPS 47.211318, 26.999458	sat Halaucesti, com. Halaucesti, jud. Iasi, langa sectia de politie
		nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 15% fiind situata intr-o pozitie superioara fata de subiect	nu au fost aplicate ajustari
	1574	2000	500	400
Suprafata teren (mp)		a fost ajustata cu diferenta dintre Steren subiect si Steren comparabila inmultita cu valoarea terenului	a fost ajustata cu diferenta dintre Steren subiect si Steren comparabila inmultita cu valoarea terenului	a fost ajustata cu diferenta dintre Steren subiect si Steren comparabila inmultita cu valoarea terenului
	310.61	250.00	260.00	320.00
Suprafata utila (mp)		a fost ajustata cu valoarea pe mp a constructiei comparabile inmultita cu diferenta de supraf intre subiect si comparabila	a fost ajustata cu valoarea pe mp a constructiei comparabile inmultita cu diferenta de supraf intre subiect si comparabila	a fost ajustata cu valoarea pe mp a constructiei comparabile inmultita cu diferenta de supraf intre subiect si comparabila
	D+P+E	P	P+E+M	S+P+E
Regim inaltime		a fost ajustata pozitiv cu 5% rezultat din analiza de piata	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
An construire	1991, renovata 2025	2,001	2,008	2,015

61832, cu nr. cadastral 61823 si nr. cadastral 61823 – C1, proprietatea Comunei Strunga, jud. Iasi, este:

$$V_{p \text{ imobil}} = 155.501 \text{ euro}$$

Valoarea de piata a terenului aferent imobilului – Dispensar rural situat in sat Farcaseni, str. Dispensarului nr. 212, comuna Strunga, jud. Iasi, inscris in C.F. 61832, cu nr. cadastral 61823, proprietatea Comunei Strunga, jud. Iasi, este:

$$V_{p \text{ teren}} = 7.870 \text{ euro}$$

Valoarea de piata a constructiei – Dispensar rural situat in sat Farcaseni, str. Dispensarului nr. 212, comuna Strunga, jud. Iasi, inscrisa in C.F. 61832, cu nr. cadastral 61823 – C1, proprietatea Comunei Strunga, jud. Iasi, este:

$$V_{p \text{ constructie}} = V_{p \text{ imobil}} - V_{p \text{ teren}} = 155.501 - 7.870 \text{ euro} = 147.631 \text{ euro}$$

Valoarea spatiilor din Dispensarul rural situat in sat Farcaseni, str. Dispensarului nr. 212, comuna Strunga, jud. Iasi, inscrisa in C.F. 61832, cu nr. cadastral 61823 si nr. cadastral 61823 – C1, proprietatea Comunei Strunga, jud. Iasi, solicitate a fi evaluate, este:

Nr. crt.	Denumire spatiu	Suprafata utila	Cota parte spatii comune	Suprafata totala	Valoare spatiu	Valoare spatiu
		mp	mp	mp	euro	lei
1	Cabinet stomatologic	16,46	10,46	26,92	12.795	64.916
2	Cabinet ginecologie si sala dezinfectare instrumente medicale	33,32	21,18	54,50	25.903	131.423
3	Sala de tratamente	22,80	14,50	37,30	17.728	89.946

CAPITOLUL 6. RECONCILIAREA VALORII. OPINIA FINALA

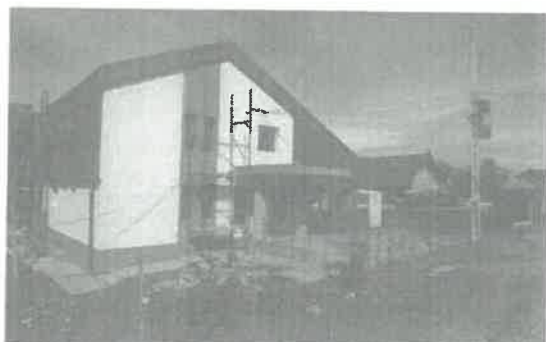
Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- datele primare au caracter de piata.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

FOTOGRAFII PROPRIETATE



PROPRIETATI COMPARABILE TEREN COMPARABILA 1

Vind teren in Fedeleleni-Strunga, Iasi Fedeleleni • OLX.ro

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-in-fedeleleni-strunga-iasi-IDiR...>



chedica catalin

Pe OLX din decembrie
2012

Activ ieri la 21:45

Trimite mesaj

072 393 3773 (tel:0723933773)

Mai multe anunțuri ale acestui
vânzător >

LOCALITATE

Fedeleleni

Iasi

Vezi locația pe hartă

Postat 13 iulie 2025

Vind teren in Fedeleleni-Strunga, Iasi

1 lei Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 9 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de
către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile

Arată mai multe ▼

DESCRIERE

Vind teren intravilan in Fedeleleni. Terenul are deschidere la drumul
judetean Strunga Oteleni ,latime la strada cca 31 m!,suprafata de 0,96
ha, cca 6 -7000 m2 livada cu pruni,meri,peri ,nuci si gutui pe rod.
Posibilitate de racord apa si curent.,Cadastru facut. Se vinde si in 2-3
rate sau credit bancar. Relatii la telefon0723 93 37 sapte trei

ID: 278647117

Vizualizări: 66

Raportează

7/21/2025, 3:44 PM

COMPARABILA 3

Teren intravilan com Alexandru Ioan Cuza jud Iasi Iasi

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/terea-...>

Teren intravilan com Alexandru Ioan Cuza jud Iasi

5 EUR negociabil

Iasi, Iasi [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/11/2025 10:53:42 PM

© Romimo.ro



Claudiustefan Cojocariu

Vezi toate anunțurile

0771054974



1/4



Specificații

Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 1300 mp in comuna Alexandru Ioan Cuza jud Iasi, terenul are plan drept si o deschidere la strada principala din comuna de 30ml. Drumul este asfaltat

Vizualizări: 69

Raportează

Fă ofertă

7/21/2025, 3:54 PM

Se vinde spațiu comercial construcția 2001 teren 2000m
clădirea 250m spațiul beneficiază de magazie baie
birou dotat camere centrala pelet calorifere la 35 km
distanța de copou persoana fizica dar pentru mai multe
detalii sunați 07*****79

ID: 289565363

Vizualizări: 50

Raportează



COMPARABILA 3

Vand spatiu comercial 320 mp • Halaucesti, Iasi

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/spatii-comercia...>

publi24.ro

Vând locație în Halaucesti Jud Iasi

180 000 EUR negociabil 563 EUR/m²

📍 Iasi, Halaucesti 📍 Vezi pe hartă
Valabil din 7/20/2025 10:58:29 AM

M

Mirela Antoane

Vezi toate anunțurile

0755356263



Specificații

Suprafata utila 320 m²

Descriere

Vând locație pentru pizzerie restaurant în com Halaucesti Jud Iasi complet utilata, cu toate utilitățile necesare dotata cu cuptor pe lemn și pregătită pentru redeschidere. Pentru alte informatii puteți suna la nr.

Telefonic :

Sat Halaucesti, com. Halaucesti, jud. Iasi, langa sectia de politie, S+P+E
Stere = 400 mp
An construire : 2015
Utilitati : E,A,C,GN
Acces : drum asfalt

7/21/2025, 1:55 PM

În temeiul art. 45 , alin. 1 si art. 115 , alin. 1 , lit."b" din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată , cu modificările și completările ulterioare ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. – Se aprobă reactualizarea domeniului public al comunei Strunga, județul Iași, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Prezenta hotărâre reprezintă procedura prealabilă în vederea emiterii Hotărârii de Guvern pentru modificarea și completarea Anexei nr. 1 la H.G. nr. 1354/2001 privind atestarea domeniului public al județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași, completată prin H.G. nr. 48/2007 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.354/2001 privind atestarea domeniului public al județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași și H.G. nr. 1149/2011 pentru modificarea anexei nr. 1 la Hotărârii Guvernului nr. 1.354/2001 privind atestarea domeniului public al județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași.

Art.3. – Secretarul comunei Strunga, județul Iași și compartimentul financiar-contabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Strunga, județul Iași, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. – Secretarul comunei Strunga, județul Iași va comunica un exemplar din prezenta hotărâre, primarului comunei Strunga, județul Iași, compartimentului financiar-contabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Strunga, județul Iași, Direcției Economice-Compartiment Gestionarea Patrimoniului din cadrul Consiliului Județean Iași precum și Instituției Prefectului județului Iași – Serviciul control legalitate acte și contencios administrativ.

Data astăzi 30.06.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
BUTNARIU IOAN



Avizat pentru legalitate,
Secretar comună,
Ureche Costel

COPIE CONFORM
CU ORIGINALUL

Ad





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PASCANI

CARTE FUNCİARĂ NR. 61832
COPIE

Carte Funciară Nr. 61832 Strunga

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 406 Speciala
Nr. cadastral vechi: 531

Adresa: Jud. Iasi, UAT Strunga, Loc. Farcaseni, Str Dispensarului, Nr. 212

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	61832	Din acte: 1.625 Masurata: 1.574	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	61832-C1	Jud. Iasi, UAT Strunga, Loc. Farcaseni, Str Dispensarului, Nr. 212	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 154 mp; S. construita desfasurata: 400 mp; Dispensar (D+P+1), cu o s.c. de 154 mp compus din: demisol cu s.u. de 119,89 mp, parter cu s.u. de 119,89 mp si etaj cu s.u. de 70,83 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
11551 / 27/11/2008 Hotarare nr. 24, din 22/08/1999 emis de Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Strunga;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA STRUNGA DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1
6943 / 09/03/2023 Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 08/03/2023 emis de Ing. Toea Danut Vasile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Completare referat, din 13/03/2023 emis de Toea Danut - Vasile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 08/03/2023 emis de Ing. Toea Danut Vasile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Masuratori, din 08/03/2023 emis de Ing. Toea Danut Vasile;	
B2 se respinge cererea 6943/09.03.2023 ce are ca obiect actualizarea informatiilor tehnice	A1, A1.1
8999 / 24/03/2023 Act Notarial nr. DECLARATIE NR. 814, din 23/03/2023 emis de BIN CRUCIANU REMUS DORINEL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. COMPLETARE ANEXA 13, din 04/04/2023 emis de Toea Danut - Vasile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 23/03/2023 emis de ING. TOEA DANUT VASILE; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 1497, din 15/03/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI STRUNGA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 23/03/2023 emis de ING. TOEA DANUT VASILE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MASURATORI, din 09/03/2023 emis de ING. TOEA DANUT VASILE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Completare referat, din 04/04/2023 emis de Toea Danut - Vasile;	
B3 se actualizeaza informatiile cadastrale ale imobilului, conform documentatiei tehnice	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.584
2	3	0.103
3	4	15.268
4	5	11.259
5	6	8.638
6	7	9.183
7	8	4.036
8	9	2.58
9	10	3.492
10	11	30.089
11	12	14.605
12	13	12.195
13	1	41.677

** 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.

