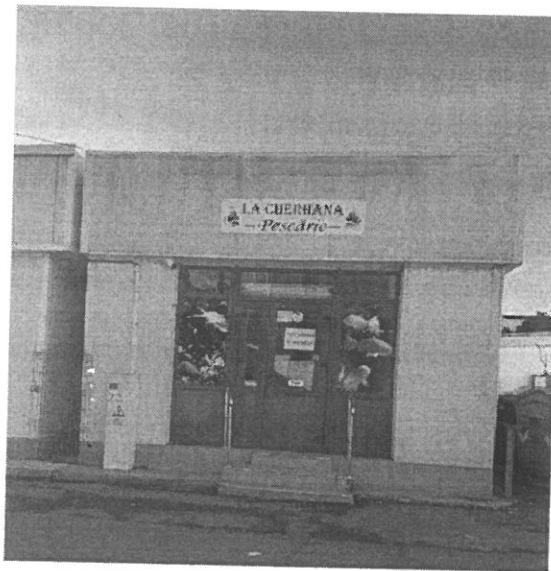


# RAPORT DE EVALUARE

**Teren 55 m<sup>2</sup>,  
Str. Ecaterina Teodoroiu,  
NC 59318 Roman ,  
judetul Neamt**



**Client: Municipiul Roman**

**Destinatari: Municipiul Roman**

**și**

**Ghidarcia Corneliu-Ionuț și Ghidarcia Liliana**

**Autorul lucrării:**

**Evaluator autorizat,  
membru titular ANEVAR,**

**ing. Carmen Dancea**

legitimație nr. 11968

# CUPRINS

<b>PAGINA DE TITLU .....</b>	<b>1</b>
<b>CUPRINS.....</b>	<b>2</b>
<b>CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....</b>	<b>3</b>
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA .....	4
<b>CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....</b>	<b>5</b>
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	5
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI .....	5
C) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE .....	5
E) TIPUL VALORII.....	6
F) DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI .....	6
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI .....	6
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL .....	7
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	7
J) TIPUL RAPORTULUI.....	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV .....	9
<b>CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>9</b>
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE .....	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI .....	11
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII .....	11
<b>CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE .....</b>	<b>11</b>
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII .....	12
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI .....	12
4.3 ANALIZA CERERII.....	13
4.4 ANALIZA OFERTEI .....	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ .....	14
<b>CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....</b>	<b>15</b>
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	15
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	15
<b>CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....</b>	<b>24</b>

## ANEXE

Oferte de vanzare terenuri  
Extras Carte Funciară  
Contract concesiune

# CAPITOLUL I - INTRODUCERE

## 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**Obiectul** prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 55 m<sup>2</sup> situat în str. Ecaterina Teodoroiu, NC 59318 Roman, județul Neamț.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Dancea Carmen. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

**Data inspecției:** 20.01.2025  
**Data evaluării:** 20.01.2025  
**Data raportului:** 20.01.2025  
**Curs valutar la 20.01.2025** 1 euro = 4,9765lei

**Scopul evaluării** este informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia.

**Tipul de valoare** estimată, conform scopului și utilizării cerute de client, este **valoarea echitabilă**.

**Dreptul de proprietate evaluat** este dreptul deplin al proprietarului.

**Valoarea estimată** a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 20.01.2025
Teren 55 m <sup>2</sup>	str. Ecaterina Teodoroiu, Roman, județul Neamț	59318 Roman	5320	26500

Valoarea nu este afectată de TVA.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

În estimarea valorii s-au respectat cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, dată de scopul raportului de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate.

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de evaluare.

## 1.2. CERTIFICAREA

În calitate de evaluator autorizat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmările declarate de către mine 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.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele specifice menționate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul de evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

## CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

### a) Identificarea și competența evaluatorului

**Dancea Carmen**, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 71968, vechime în profesie de 19 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).

### b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

**Clientul** este **Municipiul Roman** cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr.1, Roman, județul Neamț, reprezentată prin primar, dl. Laurențiu Leoreanu.

**Proprietarul terenului** este: **Municipiul Roman**

**Destinatarii raportului (utilizatorii desemnați)** sunt: **Municipiul Roman și Ghidarcia Corneliu-Ionuț și Ghidarcia Liliana** cu domiciliul în Roman, jud. Neamț.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

### c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren situat în str. Ecaterina Teodoroiu, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 59318 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 55m<sup>2</sup>, este plan, nu are deschidere directă la stradă, accesul se face pe o cale de acces, din strada str. Ecaterina Teodoroiu, stradă asfaltată; rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan sunt prezente la această stradă.

La data evaluării terenul este concesionat către Ghidarcia Corneliu-Ionuț și Ghidarcia Liliana, în baza contractului de concesiune încheiat cu Municipiul Roman în anul 2022 pentru o perioadă de 22ani, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară nr. 2097 din 16.01.2023, atașat raportului. Terenul este ocupat cu o clădire cu destinație comercială, dobândită prin cumpărare, proprietate a Ghidarcia Corneliu-Ionuț și Ghidarcia Liliana, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară anexat raportului.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor și informațiilor menționate și nici a dreptului de proprietate asupra proprietății evaluate.

Evaluarea se face în ipoteza că proprietarul are **intregul drept de proprietate**: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

### d) Scopul evaluării

Evaluarea are ca scop **informarea clientului asupra valorii adecvate** a terenului în vederea vânzării acestuia.

#### e) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi obținut pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Conform scopului evaluării și cerinței beneficiarului, **ținând cont că vânzarea se face unui anumit cumpărător care beneficiază de dreptul de preemțiune**, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea echitabilă**.

Conform **SEV 104**, **valoarea echitabilă** este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între **părți identificate**, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă **interesele** acelor părți.

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de *către participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

În cazul de față nu sunt elemente care să cuatifice diferențe față de valoarea de piață. În contractul de concesiune nu sunt prevederi privind obligațiile concendentului sau ale concesionarului care să afecteze în vreun fel valoarea unei vânzări.

**Prin urmare, în cazul de față, valoarea echitabilă este, în fapt, valoarea de piață.**

#### f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

**Data evaluării** este **20.01.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9765. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

**Inspectia** proprietatii imobiliare a fost realizata de evaluator la data de **20.01.2025**, in prezenta proprietarului.

**Data raportului** este **20.01.2025**.

#### g) Natura și amploarea activităților evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, împreună cu informațiile culese la inspecție.

Evaluatorul a identificat fizic și a inspectat imobilul. S-au realizat fotografiile din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicate, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.... și nici măsurători suplimentare, considerându-se corecte și actuale datele oferite de documentele menționate mai sus.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind eventuali poluanți, considerându-se că proprietatea este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător.

#### **h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluatorul**

S-au utilizat următoarele **informații furnizate de client, corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea clientului:**

- Adresa, delimitarea fizică în teren, suprafața
- Situația juridică a imobilului, dreptul de proprietate
- Modul de întreținere și exploatare

#### **Informații culese de evaluator:**

- Date depre amplasarea terenului, tipul acestuia, vecinătăți, mod de exploatare, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre Municipiul Roman culese de pe site-ul primăriei
- Date despre piața specifică provenind de pe site-uri de imobiliare homez.ro, publi24.ro, imoradar.ro, romimo.ro, olx.ro, storia.ro
- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

#### **i) Ipoteze și ipoteze speciale**

##### **Ipoteze:**

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum

- ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
  - Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
  - Se presupune că toate studiile inginerești sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
  - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
  - Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
  - Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
  - Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
  - Se presupune că proprietatea imobiliara evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
  - Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
  - Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
  - Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### Ipoteze speciale

- Nu sunt

### **j) Tipul raportului**

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 103 - Raportare, paragraf 30.1. Raportul cuprinde , pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### **k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat de către alte persoane decât cele identificate și numite de evaluator ca utilizatori desemnați.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat.

Raportul nu poate fi utilizat la altă dată sau pentru un alt imobil , fie el chiar identic.

Raportul nu poate fi utilizat de un alt evaluator și nu poate fi modificat.



Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de alte persoane decât clientul și destinarii nominalizați ai raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru efecte juridice ce ar decurge din utilizarea/publicarea raportului cu ignorarea restricțiilor menționate.

Validitatea raportului este recunoscută prin semnătura originală a evaluatorului și u stampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

## 1) Declaraarea conformității evaluării cu SEV

Misiunea de evaluare este îndeplinită de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, după cum urmează:

### Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100** - Cadrul general
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile **SEV 102** – Documentare și conformare
- Prezentarea evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103** – Raportare
- Tipul valorii estimate este definit conform **SEV 104** – Tipuri ale valorii

### Standarde pentru active

Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la standardele respective.

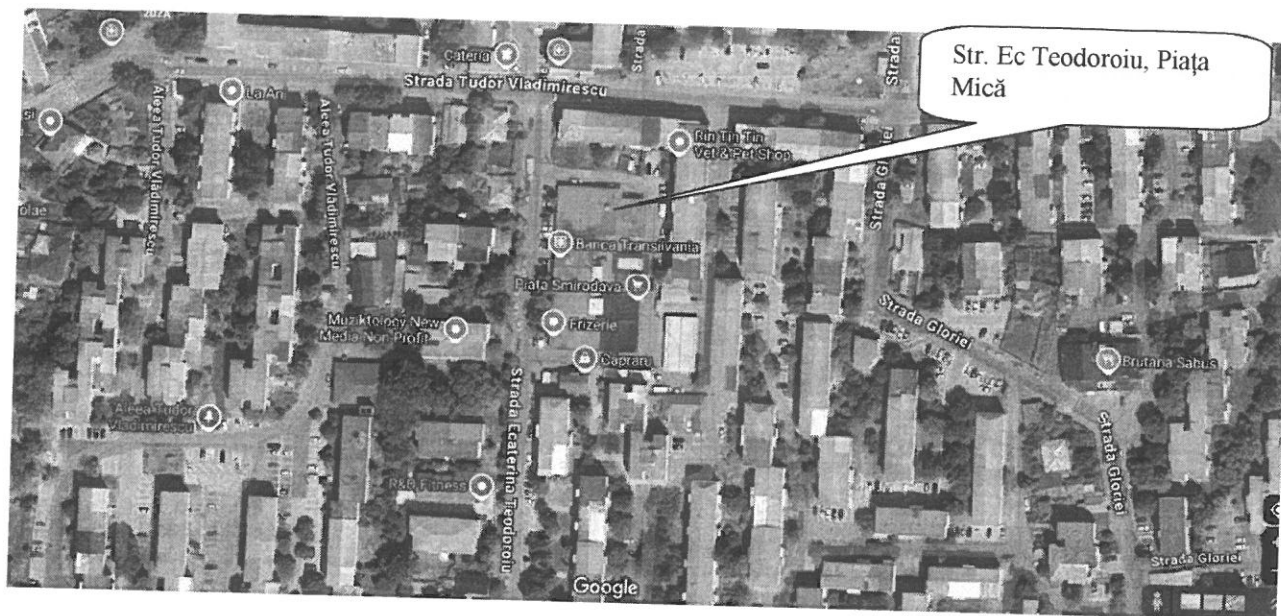
## CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

### 3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Municipiul Roman este al doilea centru urban ca importanță din județul Neamț, după municipiul reședință de județ Piatra Neamț, având atributul unui pol de dezvoltare atât pentru jumătatea estică a județ Neamț cât și pentru părți din județele învecinate Iași, Vaslui și Bacău.

Municipiul dispune de o poziția geografică favorabilă, cu comunicare directă prin drumuri naționale și europene către toate municipiile reședința ale județelor vecine. Este plasat la o distanță de 49 km de municipiul reședință de județ - Piatra Neamț (pe DN 15D), la 42 km de municipiul Bacău (pe DN 2, care are și statut de drum european – E 85), la 83 km de Vaslui (pe DN 15D), la 86 km de municipiul Iași (pe DN 2/E 85 și DN 28/E583) și la 106 Km de municipiul Suceava.

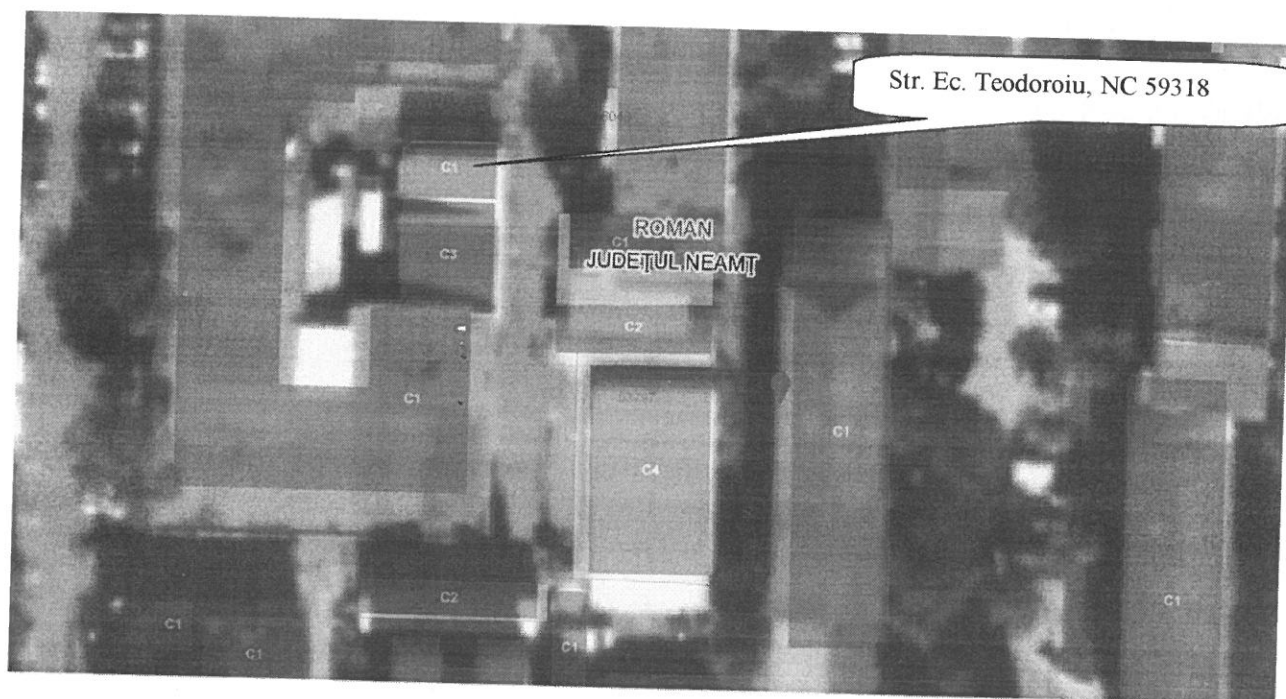
Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, în cartierul Smirodava, str. Ec. Teodoroiu, în zona A de impozitare .



D.p.d.v. al pieței imobiliare zona este una rezidențială, de blocuri, cu unități comerciale de cartier și piață agro-alimentară. La data evaluării nu s-au identificat terenuri oferite spre vânzare în această zonă. S-au identificat totuși oferte în zone rezidențiale, de case și blocuri, ale municipiului Roman, similare zonei terenului de evaluat.

### 3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 59318 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către Ghidarcia Corneliu-Ionuț și Ghidarcia Liliana și este ocupat cu o clădire cu destinație comercială, proprietate a Ghidarcia Corneliu-Ionuț și Ghidarcia Liliana, obținută prin cumpărare. Durata concesiunii este 22 de ani de la data încheierii contractului.

**Contractul de concesiune nu conține termeni care să permită cuantificarea vreunui avantaj al concesionarului asupra prețului de tranzacționare a terenului.**

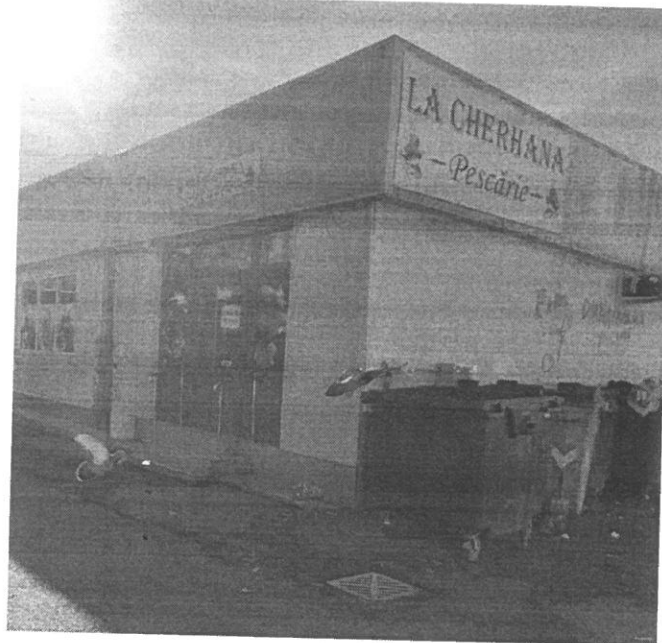
### **3.3 Descrierea amplasamentului și terenului**

Terenul de evaluat are suprafața de 55 m<sup>2</sup>, are forma regulată, este plan, nu are deschidere directă la str. Ecaterina Teodorescu, este poziționat în spatele complexului comercial din Piața Mică și este ocupat cu o clădire cu destinație comercială și suprafață construită la sol de 52m<sup>2</sup>.

În vecinătate sunt blocuri de locuit, spații comerciale și piață agro-alimentară.

Pentru evaluare terenul se consideră liber (fără construcții sau alte amenajări).

La limita de proprietate este rețeaua de energie electrică, rețeaua de alimentare cu apă, de canalizare și cea de gaz metan.



### **3.4 Identificarea oricărui bunuri/elemente atașate**

Se evaluează terenul, considerat liber.

### **3.5 Istoricul proprietății**

Terenul este concesionat din anul 2010.

## **CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE**

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **pieță imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul prețurilor. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă, la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și, la nevoie, și la dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la piață.

#### 4.1 Analiza productivității

Imobilul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător, după cum rezultă din tabelul următor:

	<b>Avantaje – influență pozitivă asupra valorii</b>	<b>Dezavantaje - influență negativă asupra valorii</b>
<b>Caracteristicile localității</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării</li><li>- Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică</li><li>- Este un pol economic pentru comunele din jur</li><li>- Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiuni pe mai multe axe prioritare</li></ul>	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
<b>Caracteristicile zonei și vecinătății</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cartier rezidențial de blocuri, spații comerciale, piață</li></ul>	
<b>Caracteristicile amplasamentului și terenului</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Plan, formă regulată,</li><li>- Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz</li><li>- Acces din strada Ec. Teodoroiu pe o cale de acces auto și pietonal, asfaltată</li><li>- Trafic pietonal intens</li></ul>	

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una cu atractivitate pe piața imobiliară a municipiului Roman.

#### 4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic **piața imobiliară** pe care este expus terenul de evaluat se întinde pe **teritoriul municipiului Roman, subpiața terenurilor rezidențiale din cartierele municipiului.**

### 4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorință de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Potențialului cumpărător al terenului de evaluat este cel mai probabil o persoană cu putere relativ mare de cumpărare și dispusă de a amenaja terenul pentru a se potrivi scopului dorit. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită.

Faptul că municipiul Roman , ca și județul Neamț din care face parte, are dezvoltare economică deficitară , că se confruntă cu depopulare ca urmare a migrării populației, faptul că veniturile populației sunt mici și apetitul pentru a apela la un credit este mic, toate acestea duc la concluzia că cererea de terenuri intravilane ,destinate construirii, este relativ mică .

### 4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a aceluși tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În municipiul Roman s-au identificat oferte de vânzare terenuri intravilane pentru construit. Numărul acestora se ridică la câteva zeci de oferte pe tot municipiul și mult mai puține pe zona de sud (subpiața terenului de evaluat). Numărul este mic având în vedere întinderea și diversitatea pieței vizate, fapt susținut și de reprezentanții ai agențiilor imobiliare din Roman . Numărul mic de oferte nu permite o analiză statistică și poate duce la concluzia că particularitățile loturilor influențează prețurile în mod arbitrar și neomogen. Mai mult decât atât s-a constatat , din discuțiile cu unii vânzători, că prețul afișat este o așteptare subiectivă a acestora, ruptă de realitatea pieței, depășind cu mult prețurile zonei. Astfel de oferte nu au fost luate în considerare.

Din ofertele identificate, care se referă la terenuri cu caracteristici asemănătoare cu cele ale terenului de evaluat, centralizate în **Grila datelor de piață**, se deduc următoarele:

- Ofertele stau expuse la vânzare chiar și ani de zile până se tranzacționează
- Proprietarii sunt dispuși să negocieze dar nu mai mult de 2-5% din preț
- Prețul unitar variază în funcție de amplasarea în cadrul municipiului, de suprafață, de tipul căii de acces la teren, de forma terenului, panta acestuia, utilitățile publice existente la limita de proprietate. Zona de amplasare, vecinătățile, densitatea populației, apropierea de mijloace de transport în comun, de magazine, școli, zone de agrement, au un important aport în valoarea terenului.
- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul este mai facil, cu deschidere la drumuri importante, asfaltate. Piața recunoaște diferențe și până la 10 % între un teren cu deschidere la un drum important și unul cu deschidere la un drum secundar sau neamenajat .
- Pentru terenuri intravilane curți construcții în Roman s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **15euro/mp și 150euro/mp**. Prețurile mai mari sunt în

zona centrală dar și în partea de sud a municipiului. În zonele periferice, în proximitatea extravilanului, a albiei râurilor Moldova și Siret, prețul unitar scade. **Pentru zonele mediane ale municipiului, zone preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 45-75 euro/mp iar pentru zonele centrale prețul poate ajunge la 80-100 euro/mp.**

- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5 euro/mp** pentru zona C și **22 euro/mp** pentru zona D. **Valorile de piață pot fi mai mari sau mai mici decât aceste estimări, funcție de particularitățile fiecărui amplasament în parte.**

Pe baza faptelor adunate pot afirma că în aria de piață definită, proprietățile similare cu cea de evaluat sunt disponibile dar într-un număr relativ mic.

#### **4.5 Relația între cerere și ofertă**

Din elementele prezentate mai sus, apreciez că nivelul cererii este mai mic decât al ofertei și avem de a face cu o piață a cumpărătorului.

#### **4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică**

Terenul de evaluat are particularități care îl plasează printre proprietățile cu atractivitate de piață, el poate fi dorit de cumpărători.

Chiar dacă avem de a face cu o piață a cumpărătorului (cerere mai mică decât oferta) imobilul are șanse de a fi vândut, după o perioadă rezonabilă de expunere pe piață sau cu un eventual discaunt rezonabil.

## **CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

**C.M.B.U. reprezintă "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului"**<sup>1</sup>.

Conform GEV630 Evaluarea bunurilor imobile : "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării".<sup>2</sup>

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă zonă comercială a unui cartier rezidențial de blocuri, este ocupat cu o clădire comercială, ridicată cu autorizație de construire și deținută concesionarul terenului. Această utilizare este legală și rezonabilă.

În situația de față nu există aspecte care să impună o analiză a unor utilizări alternative. Ținând cont de particularitățile terenului și de caracterul zonei (preponderent rezidențială dar permițând și destinație comercială sau mixtă), putem **concluziona că cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală.**

<sup>1</sup> SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

<sup>2</sup> GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

# CAPITOLUL VI – EVALUAREA

## 6.1 Considerații teoretice

**Procesul de evaluare** se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și se bazează pe următoarele **principii**: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul.

**Anticiparea** se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile viitoare.

**Oferta și cererea** pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește. Dezechilibrele temporare între cerere și ofertă se atenuază, de obicei, și echilibrul se restabilește.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

**Principiul substituției**, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

**Principiul echilibrului** este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferite elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

**Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber** sunt următoarele: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.**<sup>3</sup>

**Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: **extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a veniturii.**

**Metodele de capitalizare a veniturii**, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: **metodele capitalizării directe** (metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare) și **metoda actualizării** (analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării).

În raportul de față, deoarece evaluatorul a avut la dispoziție informații despre oferte comparabile, a aplicat metoda comparației directe.

## 6.2. Metoda comparației directe

**Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor de terenuri similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate funcție de elementele de comparație.

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare a unor terenuri intravilane curți construcții situate în zone de locuințe unifamilare ale municipiului Roman:

<sup>3</sup> GEV 630, paragraful 79

### Grila datelor de piață

		Localizare ofertă	Suprafață teren (mp)	Preț ofertă		Sursă/telefon	Caracteristici
				euro	euro/mp		
1	Roman	str. Gloriei, 41, la un bloc de bdl Republicii	561	50000	90	publi24.ro, 740248577	intre blocuri, toate utilitățile, gard beton proiect casa, toate utilitățile
2	Roman	Spiru Haret intersecție cu T Vladimirescu	492	31500	64	publi24.ro, 753847921	liber, curat
3	Roman	loc de casa langa str Maramuresului	520	40000	77	agentie Acasă, 737526061	are o casa batraneasca, toate utilitățile
4	Roman	Smirodava	275	27000	98	766747955	zona Smirodava , 275 mp curți construcți, intre blocuri, toate utilitățile
5	Roman	Cartodrom, Bazar	1060	72000	68	agentie Acasă, 737526061	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi, spre parc, mai periferic
6	Roman	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	publi24.ro,730718869	deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	Roman	str Viitorului	406	29800	73	739395991	cartier in dezvoltare, periferie
8	Roman	Cartier Muncioresc, zona bisericii	500	35000	70	agentie Acasă, 737526061	4 loturi de casa de 500mp, deschidere 16,5
9	Roman	la Spitalul vechi	1800	165000	92	agentie Acasă, 737526061	toate utilitățile, pt clinica, birouri, hotel
10	Roman	zona M Viteazu	1000	70000	70	agentie Acasă, 737526061	deschidere 38m
11	Roman	N Balcescu	1300	105000	81	agentie Acasă, 737526061	si o casa de demolat
12	Roman	str. Elena Doamna	628	37500	60	737526061	in spate magazin Victoria, certif pt P+4, pe Elena Doamna
13	Roman	Loc de casa zona Cartodrom Bazar	815	58000	71	agentie Acasă, 737526061	deschidere 30m, vile noi in jur



Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care sunt în aceeași CMBU cu terenul de evaluat și au caracteristicile cât mai apropiate acesta. Celelalte oferte identificate au fost utilizate ca date secundare, împreună cu baza de date a evaluatorului.

**Comparabilele utilizate** sunt:

**Comparabila A** - ofertă de vânzare teren intravilan în Roman str. Gloriei, la un bloc de bdl. Republicii, suprafața 561 mp, deschidere la stradă, toate utilitățile la limita de proprietate, mediu curat, vecini civilizați, densitate mai mare a populației datorită blocurilor din apropiere, pret de ofertă 50000euro, respectiv 90euro/mp. Ofertă este valabilă la data evaluării, postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-str-gloriei-561-mp/d2ii01h6398h79761i3d1hf2hg572ge3.html>, detalii obținute de la proprietar tel. 0740248577.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website **publi24.ro**. The browser's address bar shows the URL: [publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-str-gloriei-561-mp/d2ii01h6398h79761i3d1hf2hg572ge3.html](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-str-gloriei-561-mp/d2ii01h6398h79761i3d1hf2hg572ge3.html). The website header includes navigation links like Google, YouTube, Utile, Shop, Ziare, Movie, Plati, Work, Casa, and Auto. The main content area features a search bar and filters. The listing itself is titled "Teren str. Gloriei, 561 mp" and is priced at "90 EUR negociabil". It includes a large photo of a plot of land, a smaller photo of a building, and a "Descriere" section. The description states: "Proprietar: vând teren de 561 mp, situat în Str. Gloriei, la un bloc distanță de Bld. Republicii, cu gard și în beton construit în 2022, proiect de casa P și autorizație de construcție. Pret negociabil. Aștept oferta decențe. Relații la telefon, după ora 14. Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)". On the right side, there is a contact information box with the phone number "0740248577" and a button "Adaugă anunț". Below this, there are social media sharing options for Facebook, WhatsApp, and Telegram.



**Comparabila B** - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, str. Spiru Haret intersecție cu Tudor Vladimirescu, suprafața totală 492mp, toate utilitățile la stradă, plan, formă regulată, preț de ofertă 31500euro, respectiv 64euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de particular <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-roman/9358390h65e275ee292hi8469dd41h7h.html>, tel. 075384921

The screenshot shows a real estate listing on the website **publi24.ro**. The listing is for a plot of land in Roman, Romania, with a price of 31,500 EUR. The title is "Teren intravilan in Roman" and the price is displayed as "31 500 EUR". The location is "ROMANIA" and "Vizualizat de 420" people. The listing includes a photo of the plot and a description: "Vand teren intravilan in Roman, 492 mp, pozitionat pe colt, cu deschidere de 44ml (la doua strazi) pe Strada Spiru Haret. Pret negociabil 31500. Vezi detalii pe www.romimp.ro". The contact information is "0753847921" and the agent is "Cristian".

**Comparabila C** - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, str. Maramureș, cartier de case, suprafața 520mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, cu o casă demolabilă cu suprafața de 45mp, preț de ofertă 40000 euro, respectiv 77 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenția imobiliară Acasă, pe <https://www.facebook.com/share/p/yRQryLmnwHD7UdGS/>, detalii oferite de agent imobiliar, tel. 737526061



**Comparabila D** - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, strada Smirodava, cartier de blocuri, suprafața 275 mp, situat între blocuri, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 27000 euro, respectiv 98 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, ofertă postată de proprietar pe [https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-smirodava-IDC2QZ.html?\\_gl=1\\*ibhpy7\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3Mzc0NDk4MDEuRUFJYUIRb2JDaE1JN19TWnNMaUdpd01WS3FTREJ4MUhiVGJCRUFBUFTQUFFZ0o3MIBEX0J3RQ..\\*\\_gcl\\_au\\*OTI4MTcxNjM3LjE3Mzc0NDk3OTk.\\*\\_ga\\*NDEzNjE2MTQ3LjE3Mzc0NDk3OTk.\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTczNzQ0OTgwMS4xLjEuMTczNzQ1MDQwNy4wLjAuMA](https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-smirodava-IDC2QZ.html?_gl=1*ibhpy7*_gcl_aw*R0NMLjE3Mzc0NDk4MDEuRUFJYUIRb2JDaE1JN19TWnNMaUdpd01WS3FTREJ4MUhiVGJCRUFBUFTQUFFZ0o3MIBEX0J3RQ..*_gcl_au*OTI4MTcxNjM3LjE3Mzc0NDk3OTk.*_ga*NDEzNjE2MTQ3LjE3Mzc0NDk3OTk.*_ga_1XTP46N9VR*MTczNzQ0OTgwMS4xLjEuMTczNzQ1MDQwNy4wLjAuMA), tel. 0766747955.

[IDC2QZ.html?\\_gl=1\\*ibhpy7\\*\\_gcl\\_au\\*R0NMLjE3Mzc0NDk4MDEuRUFJYUIRb2JDaE1JN19TWnNMaUdpd01WS3FTREJ4MUhiVGJCRUFBUFTQUFFZ0o3MIBEX0J3RQ..\\*\\_gcl\\_au\\*OTI4MTcxNjM3LjE3Mzc0NDk3OTk.\\*\\_ga\\*NDEzNjE2MTQ3LjE3Mzc0NDk3OTk.\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTczNzQ0OTgwMS4xLjEuMTczNzQ1MDQwNy4wLjAuMA](https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-smirodava-IDC2QZ.html?_gl=1*ibhpy7*_gcl_aw*R0NMLjE3Mzc0NDk4MDEuRUFJYUIRb2JDaE1JN19TWnNMaUdpd01WS3FTREJ4MUhiVGJCRUFBUFTQUFFZ0o3MIBEX0J3RQ..*_gcl_au*OTI4MTcxNjM3LjE3Mzc0NDk3OTk.*_ga*NDEzNjE2MTQ3LjE3Mzc0NDk3OTk.*_ga_1XTP46N9VR*MTczNzQ0OTgwMS4xLjEuMTczNzQ1MDQwNy4wLjAuMA), tel. 0766747955.

**DE VANZARE**

Vand teren zona Smirodava

**27 000 €** 98 €/m<sup>2</sup>

Roman, Neamt

**Teren de vânzare**

Tip teren	Ter. în comun
Locație	Într-o comună
Suprafață utilă	275 mp
Diferențiu	Într-o comună
Șosea	Nu e în comun
Tip locuitor	Într-o comună
Împrejurări	Într-o comună

Trimite mesajul

Publicitate

Publicitate

Pentru procesul de evaluare s-au selectat elementele de comparație adecvate situației prezente și unitatea de comparație :

**Elementele de comparație** includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice ale terenului.

Variabilele luate în considerare ca elemente de comparație ținând de caracteristicile fizice ale terenului sunt suprafața terenului, utilitățile, topografia, forma în plan, , amplasamentul.

**Unitățile de comparație** utilizate pot fi prețul pe hectar, pe metru pătrat, pe metru liniar de deschidere la drum, prețul pe lot sau oricare altă unitate folosită pe piață. În raportul de față unitatea de comparație aleasă este **prețul în euro pe metru pătrat**.

În grila de comparații, în prima coloana sunt trecute elementele de comparație funcție de care se calculează prețul ajustat , ajustarea în euro, ajustarea procentuală, pentru fiecare comparabilă în parte.

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 2-5%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 5%.

Pentru situația de față s-au luat în considerație următoarele elemente de comparație și ajustări aferente:

#### **Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:**

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

**Dreptul de proprietate transmis** – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Corecțiile reflectă diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. **Nu s-au aplicat ajustări deoarece dreptul de proprietate transmis este deplin.**

**Condiții de finanțare** – corecțiile sunt făcute pentru situațiile în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare (în rate, sub piață,...) și trebuie folosite calcule de echivalență cash. **Nu este cazul să se aplice ajustări.**

**Condiții de vânzare** – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contra, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, etc. **Nu s-au aplicat ajustări.**

**Cheltuieli necesare după cumpărare** – pentru aducerea comparabilei D la stadiul de teren liber este necesară demolarea casei bătrânești. Prețurile pentru demolare practicate de firmele de construcții din județul Neamț sunt de cca 5-7euro/mp. Se estimează o cheltuială de cca 1000euro pentru eliberarea terenului ceea ce conduce la o ajustare pozitivă de 2euro/mp pentru această comparabilă.

**Condiții de piață** – **Nu s-au aplicat ajustări deoarece s-au utilizat oferte valabile la data evaluării.** În cazul tranzacțiilor ajustarea ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării.

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

##### **Localizare**

Toate comparabilele sunt situate în zone rezidențiale ale municipiului Roman, similare cu zona în care este localizat terenul de evaluat . Nu se impun ajustări .

**Categorie teren** – terenul de evaluat și comparabilele sunt terenuri intravilane curți construcții. Nu se impun ajustări.

**Amenajări exterioare** (tip acces) – se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu deschidere la drumuri amenajate, cu acces prin mijloace de transport în comun. Pe piața analizată se estimează o diferență de preț de cca 2-5% între terenuri cu acces la drum asfaltat, frecventate de mijloace de transport în comun și terenuri cu deschidere la drumuri mai puțin importante, departe de mijloacele de transport în comun. Deși terenul de evaluat nu are deschidere directă la stradă, accesul din stradă este pe o cale de acces foarte accesibilă, asfaltată. Nu se estimează și nu se aplică ajustări comparabilelor A, B și C. Se aplică ajustare negativă de 2% comparabilei D care are avantajul existenței în apropiere a mijloacelor de transport în comun.

**Utilități** – Toate comparabilele au toate utilitățile publice la stradă, la limita de proprietate, similar cu terenul de evaluat. Nu se impun ajustări.

**Suprafață teren** – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mica, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și devin mai atractive prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Analizând ofertele 5 și 13 se deduce că pentru o creștere a suprafeței cu cca 250mp prețul poate scădea cu  $71-68=3$  euro/mp, respectiv cu un coeficient de  $3/250=0,012$  euro/mp. Se aplică tuturor comparabilelor ajustări astfel: pentru comparabila A se aplică ajustarea  $0,012*(561-55)=6,1$  euro/mp, pentru comparabila B se aplică ajustarea  $0,012*(628-55)=5,2$  euro/mp, pentru comparabila C se aplică ajustarea  $0,012*(520-55)=5,6$  euro/mp, pentru comparabila D se aplică ajustarea  $0,012*(275-55)=2,6$  euro/mp.

**Topografie** – Sunt mai bine cotate terenurile plane față de cele în pantă. Toate comparabilele sunt plane, nu se aplică ajustări.

**Forma în plan** – O formă regulată a terenului, de cele mai multe ori dreptunghiulară, este uzuală pentru terenuri cu destinație rezidențială. Nu se estimează ajustări.

**Amplasament (vecinătăți)** – Pe piața terenurilor intravilane sunt mai bine cotate terenurile amplasate în zone curate, civiliate, cu populație stabilizată, cu trafic auto redus, cu spații comerciale în apropiere, mai central în cadrul municipiului sau în cadrul cartierului. Față de terenurile cu amplasare inferioară prețurile pot varia cu 5-10%, și chiar mai mult. Toate comparabilele sunt inferioare terenului de evaluat care are un foarte bun vad comercial. Se estimează și se aplică ajustări pozitive de 5% comparabilelor A, B și C și de 3% comparabilei D.

După aplicarea succesivă a ajustărilor se calculează numărul de ajustări, **ajustarea totală brută** ca suma a valorii absolute a ajustărilor individuale și ajustarea totală netă, ca suma algebrică a ajustărilor. Aceleași ajustări totale se exprimă și în procente, ca raport între ajustarea totală și valoarea de ofertă.

În final se compară prețurile ajustate din care evaluatorul alege valoarea cea mai probabilă a fi obținută într-o tranzacție liberă, pe piață.

Valoarea aleasă a ținut cont **de valoarea totală brută a ajustărilor**, de aspectul și amplasarea proprietății prin comparație cu proprietățile analizate. **Ajustarea brută minimă este criteriul după care s-a selectat comparabila care a dat valoarea estimată pentru proprietatea de evaluat. Cea mai mică ajustare totală brută s-a aplicat comparabilei D.**

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

## Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. Ec Teodoroiu (Piața mică), NC 59318 Roman	Teren Roman, str. Gloriei	Teren Roman, str. Spiru Haret intersecție cu Tudor Vladimirescu	Teren Roman, str. Maramureșului	Teren Roman, str. Smirodava
Preț de ofertă (euro)		50.000	31.500	40.000	27000
Marja de negociere (euro)		2.500	1.575	2.000	1.472
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	55,00	561	492	520	275
Preț de vânzare (euro)		47.500	29.925	38.000	25.529
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
<b>Ajustări specifice tranzacționării</b>					
<b>Drept de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
<b>Condiții de vânzare</b>	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
<b>Cheltuieli necesare după cumpărare</b>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	demolare casa	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	3%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	2,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	75,08	92,83
<b>Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)</b>	20.01.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	75,08	92,83
<b>Ajustări specifice proprietății</b>					
<b>Localizare</b>	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Categorie teren</b>	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00

Tip acces	mică distanță de stradă	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata, mijloace de transport in comun
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-2%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	-1,86
<b>Utilități</b>	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suprafață teren</b>	55,00	561	492	520	275
Ajustare (%)		7%	9%	7%	3%
Ajustare (euro/mp)		6,1	5,2	5,6	2,6
<b>Topografie</b>	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Formă in plan</b>	regulată .	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Amplasament, vecinătăți</b>	cartier rezidențial, zona piață, vad comercial	intre blocuri, aproape de artera principala	intre case, strazi secundare	intre case, strazi secundare	cartier rezidențial de blocuri, la arteră principală
Ajustare (%)		5%	5%	5%	3%
Ajustare (euro/mp)		4,2	3,0	3,8	3,1
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		12%	14%	12%	4%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		10,31	8,29	9,33	3,89
<b>Preț ajustat (euro/mp)</b>		<b>95,0</b>	<b>69,1</b>	<b>84,4</b>	<b>96,7</b>
Ajustare totală netă (euro/mp)		10,31	8,29	9,33	3,89
Ajustare totală netă (%)		12%	14%	12%	4%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		10,3	8,29	11,3	7,61
Ajustare totală brută absolută (%)		12%	14%	15%	8%
Număr ajustări		2	3	3	3
<b>Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută</b>					
<b>Valoare unitară de piață (euro/mp)</b>					<b>96,7</b>
<b>Curs euro/mp 20.01.2025</b>	<b>4,9765</b>				
<b>Valoarea de piață (euro) (rotunjit)</b>					<b>5320</b>
<b>Valoarea de piață (lei) (rotunjit)</b>					<b>26500</b>

Valoarea de piață a terenului de 55mp se estimează la **96,7 euro/mp**, respectiv **5320 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la 26500lei. Valoarea nu e purtătoare de tva.

Ținând cont de scopul evaluării, de dreptul de preemțiune al concesionarului și prevederile contractului de concesiune, valoarea echitabilă este aceeași cu valoarea de piață.

## CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ținând cont de tipul proprietății și scopul evaluării, evaluatorul a utilizat metoda comparației directe. S-a aplicat o singură metodă pe care evaluatorul o consideră adecvată și relevantă pentru prezenta misiune de evaluare. Evaluatorul consideră că informațiile utilizate sunt în cantitate suficientă (piață cu număr suficient de oferte), sunt credibile (verificate de evaluator) și prezintă o precizie satisfăcătoare.

Concluzia evaluatorului asupra **valorii echitabile** a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 20.01.2025
Teren 55mp	str. Ecaterina Teodoroiu, Roman, județul Neamț	59318 Roman	<b>5320</b>	<b>26500</b>

Valoarea nu e afectată de tva.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

**Evaluator autorizat,  
Ing. Carmen Dancea**





publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-str-gloriei-561-mp/d2ii01...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

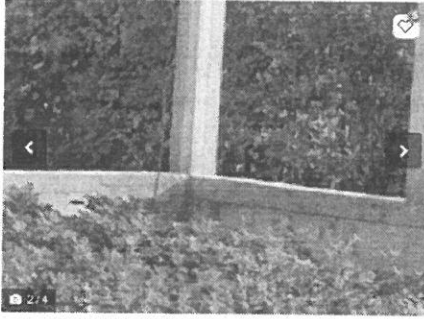
publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

PUBLICAT / Anunțuri / imobiliare / de vânzare / terenuri de vânzare / teren intravilan

**Teren str. Gloriei, 561 mp** 90 EUR negociabil

Neamț, Roman [Vezi pe hartă](#) Valoarea din 13.10.2024: 20.03.2024



2 / 4

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil?

Amplasați fișe ?

Contactează vânzătorul

Pe oferta

Vizualizări: 314 Raportează

**Alina**  
Vezi toate anunțurile [Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe

**Descriere**

Proprietar, vand teren de 561 mp, situat in Str. Gloriei, la un bloc distanta de Ed. Republicii, cu gard din beton construit in 2022, proiect de casa P si autorizatie de constructie. Pret negociabil. Aștept oferte decente. Relati la telefon, dupa ora 14.

Vezi detalii pe [www.compro.ro](#)

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-ultracentral-d-gherea-628-mp-prei-37500-euro-IDBzGw.html?\_gl=1\*14jfb9...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

**VANZARE**  
ACASA

**37 500 €** 60 €/m<sup>2</sup>

Roman, Neamț

628 m<sup>2</sup>

**Teren de vânzare**

Tip Teren:	<a href="#">Vezi informații</a>
Localitate:	<a href="#">Vezi informații</a>
Suprafata utila:	628 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	<a href="#">Vezi informații</a>
Gard:	<a href="#">Vezi informații</a>
Tip izvoare:	<a href="#">Vezi informații</a>
Inregistrare:	<a href="#">Vezi informații</a>
Mediu:	<a href="#">Vezi informații</a>
Tip vânzare:	negociabil

**Descriere**

De vânzare teren ultracentral, D Gherea, 628MP, PRET 37500 EURO

37500 Euro teren ultracentral de vânzare teren in Roman, zona centrala Dobrogeanu Ghiera, suprafata 628 mp, PRET 37500 neg, toate actele in regula, posibilitate constructie in cladire plus contorn, cartierul de urbanism, tel.rogenstacasa #caselimoobliare #imobiliareroman

Trimite mesajul

Publicitate

**PETRECEREA de o noapte in AIQ**

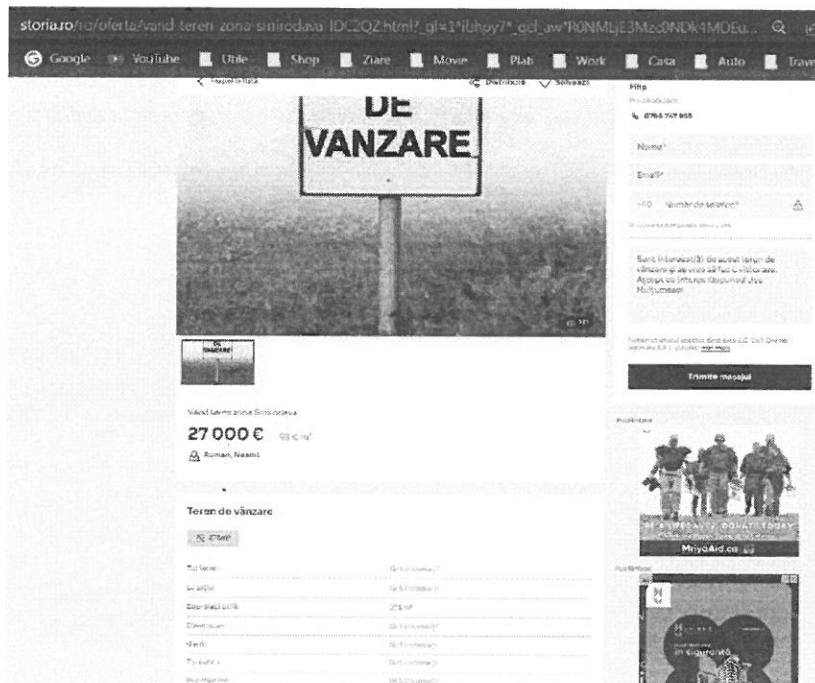
Publicitate

**UNITED24 MEDIA**

A Long History of How Russia Systematically Violates "Peace Agreements"

Publicitate

**PETRECEREA de o noapte in AIQ**



Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casa

De vânzare loc de casa în Roman 815mp, 58 000 EUR  
pret 58000 euro

Neamț, Roman Vizor pe hartă Valoarea din 10.06.2024 15:22:36

**TEREN DE VÂNZARE**

Savin Livia  
agent imobiliar

Tu cu cine faci imobiliare?

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 815 mp . zona Cartodrom -Bazar , deschidere 30 ml , toate utilitățile, vile noi în jur , pret 58.000 euro neg , tel #acasă #Roman #imobiliare #tranzactii #acasaimobiliare

Vezi detalii pe [www.roman.ro](http://www.roman.ro)

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă pețea

Contactează vânzătorul

Fă oțeră

Vizualizări: 9

Raportează

Agentia Imobiliara Acasa  
Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

Trimitește

Distribuie anunțul pe



publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-222mp-anexe-100mp-in-r...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

**publi24.ro** Contul meu + Adaugă anunț

**Teren 222mp + anexe 100mp in Roman(zona bazar)** 15 000 EUR

0730718869

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Trebuie să fie valabilă!

Amplasă Teren 2

Controlează vânzarea

19 ofertă

13 Vizualizări 340

Răspunde

**Turoag**  
Veni loana anunturile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

**Specificații**

Suprafata terenului	222,0 m <sup>2</sup>
Front strada	10
Accept schimburi	da
Numar fronturi	1
Lățime drum acces	10
Descriere emoțională	Necesita investiții
Destinație	Birouri, Comercial
Amenajare străzi	Da pavant, iluminat stradal, Pieleute

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-222mp-anexe-100mp-in-r...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

**publi24.ro** Contul meu + Adaugă anunț

**Teren 222mp + anexe 100mp in Roman(zona bazar)** 15 000 EUR

0730718869

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Trebuie să fie valabilă!

Amplasă Teren 2

Controlează vânzarea

19 ofertă

13 Vizualizări 340

Răspunde

**Turoag**  
Veni loana anunturile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

**Specificații**

Suprafata terenului	222,0 m <sup>2</sup>
Front strada	10
Accept schimburi	da
Numar fronturi	1
Lățime drum acces	10
Descriere emoțională	Necesita investiții
Destinație	Birouri, Comercial
Amenajare străzi	Da pavant, iluminat stradal, Pieleute
Utilități generale	CATV, Curent, Telefon, Telefon international
Alte caracteristici	Acces auto, Construcție demontabilă, La vedere, Oportunitate de investiții, Teren împrejmuit

**Descriere**

Se vinde teren intravilan in Roman(222mp teren + 100mp anexe)

Toate actele tabule  
Strada Coleatorului Nr.14 (zona Bazar)

Suprafata: 222mp  
Descriere: 15m  
Anexe: 100mp  
Utilitati: Curent si canalizare  
-Posibilitate racorizare gaz in apropiere  
-Terenul necesita investitii, e functional o ferma peste 10 ani

Pret: 15 000Euro + TVA/aveat si curate la 20 000Euro + TVA  
Posibilitate inchiriere in aceasta actuala 500Euro an + TVA

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-loc-de-casa-in-roma...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casa

De vânzare loc de casa in Roman , 1060 mp, pret 72000 e 72 000 EUR

9 februarie, Roman 9 zile pe lista Vizitat din 10.09.2024 12:44:21

**TEREN DE VÂNZARE**

Savin Livia agent imobiliara

Tu ca cine faci imobiliare?

1/1

**Descriere**

De vânzare loc de casa în Roman 1060 mp, zona Cartodrom-Bazar, deschidere 40 m, toate utilitățile, vile noi în jur, pret 72.000 euro neg., tel #acasă #Roman #imobiliare #tranzactii #acasaimobiliare

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibilă?

Adaugă bucur?

Costul adăugării vizitatorului

Pă oferta

Vizualizări: 6 Raportează

Agentia Imobiliara Acasa

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-IDiuAQg.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome viitoare, vei avea nevoie de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windows 7.

olx Mesaje Comut tu Adaugă anunț nou

Trimitre mesaj

073 939 6901

Mă interesează oferta și acestu vânzător

LOCALITATE

Roman, Neamț

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca să citim: legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

**UNITED24 MEDIA**

Kidnap, Brainwash, Militerizează — the Playbook of Russia's War on Ukrainian Children

Read more

Novă, 28 octombrie 2024

Teren de vânzare în Roman

29 800 € Pretul e negociabil

REACTUALIZEAZĂ

Fotografia foto Suprafața utilă: 408 m<sup>2</sup> Extravilan / Intravilan, intravilan

**DESCRIERE**

Proprietar, vand loc de casa 408 m<sup>2</sup> deschidere 14m/ linian in Roman str. Vitorului. Zona linistă cartier nou. Pret 29800 negociabil

facebook.com/story.php?story\_fbid=784065470406806&id=100064100799966&rdid=HinNb56HMuaA...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa

Postarea publicată de **Agentia Imobiliara Acasa Roman**

**Agentia Imobiliara Acasa Roman**  
27 Ianuarie

De vanzare teren 1200 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte , pret 165000 , tel 0737526061 #agentiaacasa #acasaimobiliara

**acasa**  
Savin Livia  
agent immobilier  
0737 526 061  
www.acasaimobiliareroman.ro  
Agentia Acasa Roman  
agentiainmobiliaraacasa

**TEREN DE VANZARE**

Tu cu cine faci imobiliare?

facebook.com/story.php?story\_fbid=10229340700155810&id=1047513174&rdid=m1HJ9TZUak52FUuO#

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa

...le Google Chrome viitoare, vei avea nevoie de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windov

Postarea publicată de **Savin Livia**

**Savin Livia**  
9 octombrie

De vanzare loc de casa in Roman 1000 mp, deschidere 38 ml, zona Mihai Viteazu acta pregatita pentru vanzare, pret 30000 euro neg , Telefon 0737526061 #acasaimobiliara #agentiaacasa #imobiliararoman

\* Vei să vinzi un teren , apartament sau o casa sau doar vrei sa-ti faci dosarul de acta  
Atunci ai nevoie de noi , plătește doar o taxa de docar si de restul ne ocupam noi (Dzbatarea de moștenire , cadastru și intabulare , fiscal , adeverințe la unități , programări notariale , etc )  
Noi te ajutam să ai actele în regulă fără mari bătăi de cap!

Contactează-ne și descoperă ofertele noastre:  
tel 0737526061  
Email: agentiaimobiliaraacasa@yahoo.com

**TEREN DE VANZARE**

Savin Livia  
agent immobilier

Tu cu cine faci imobiliare?

5.11/2025

MUNICIPIUL ROMAN  
CONTRACT DE CONCESIUNE  
Nr. 21844 din 28.11.2018

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Roman reprezentat prin Primar – Lucian Ovidiu MICU și Secretar - Gheorghe CARNARIU, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă, nr. 1, în calitate de *concedent*, pe de o parte

IANCU MARIA, având CNP 2580909270607, cu domiciliul în Mun. Roman, Str. Unirii bl.2/33 jud. Neamț, identificată cu CI seria NT nr. 881979/2016, în calitate de *concesionar*, pe de altă parte.

La sediul concedentului din municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr.1, în temeiul art.41 din Legea nr.50/1991-republicată prin preluare conform contractului de vânzare-cumpărare nr.2713/27.11.2018 a construcției-spațiu comercial situat în mun. Roman, str. Ec. Teodoroiu f.n. realizată pe terenul concesionat de către S.C. ANDRONIC INVEST S.R.L. conform contractului de concesiune nr. 4959 din 08.03.2010, s-a încheiat prezentul **contract de concesiune**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1.(1) Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției – spațiu comercial- situat în Roman, str. Ec. Teodoroiu în suprafață de 55,0 mp înscris în CF nr. 59318 a mun. Roman.

(2) În derularea contractului de concesiune, **concesionarul** va utiliza următoarele categorii de bunuri :

a) bunurile de retur: terenul în suprafață de 55,0 mp

b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

(3) Obiectivele concedentului sunt:

a) să încaseze redevența conform contractului de concesiune.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 17 ani, în condițiile stipulate în prezentul contract.

Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul scris al ambelor părți, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. REDEVENȚA

Art. 3. (1) Redevența este de 6,61 euro/mp/an, stabilită prin contractul de concesiune nr. 4959 din 08.03.2010, care se plătește semestrial, conform codului fiscal, în tranșe egale. Pentru fiecare zi de întârziere se percep de către **concedent**, conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația de scadență, penalități la suma datorată, calculate la valoarea redevenței neachitate.

(2) Redevența prevăzută la art. 3 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

Vizat și I A B

Beneficiar,

## V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4. (1) Plata redevenței se face prin ordin de plată în contul *concedentului* nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman sau direct la casieria D.I.T.L. a Primăriei Roman.

(2) Pentru neplata taxei la termen se aplică dobânzi și penalități de întârziere la suma datorată conform legislației în vigoare.

## VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

### Drepturile *concesionarului*:

Art. 5. *Concesionarul* are următoarele drepturi:

(a) de a exploata, în condițiile legii, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;

### Drepturile *concedentului*:

Art. 6. *Concedentul* are următoarele drepturi:

a) să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și respectarea obligațiilor asumate de *concesionar* prin contract, după notificarea prealabilă a acestuia;

b) să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune cu notificare prealabilă a *concesionarului*, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

## VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### Obligațiile *concesionarului*:

Art. 7. *Concesionarul* are următoarele obligații :

a) să nu subconcesioneze sau să subînchirieze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;

b) să plătească redevența conform prevederilor contractuale;

c) să restituie *concedentului*, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;

d) să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zona și să obțină acordul deținătorilor.

e) în termen de 3 luni de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția vinderii terenului către *concesionar*, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului;

f) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe teren, la Direcția de Impozite și Taxe Locale - Roman.

g) la încetarea contractului de concesiune, să predea, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

- să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

Vizitat D.I./A.P.,

Beneficiar,



h) să plătească impozitele și alte sarcini de natură fiscală percepute pentru bunul concesionat conform legislației fiscale .

#### Obligațiile *concedentului*:

Art. 8. *Concedentul* are următoarele obligații:

- a) să nu îl tulbure pe *concesionar* în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- b) să notifice *concesionarului* apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor *concesionarului* și să depună în limitele competențelor sale legale, diligențele necesare pentru a împiedica apariția unor asemenea împrejurări;
- c) la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

### VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9. (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către *concesionar*, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri, reprezentând redevența pe 3 luni, în sarcina *concesionarului*;

c) în cazul neachitării redevenței în termen de 3 luni de la expirarea perioadei de plată, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate, cu plata unei despăgubiri reprezentând redevența pe 12 luni;

d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat;

e) renunțarea *concesionarului* la dreptul său , situație în care acesta este obligat să anunțe *concedentului* intenția sa cu cel puțin 30 de zile înainte.

f) în cazul vânzării terenului către *concesionar*, în condițiile legislației în vigoare la data vânzării.

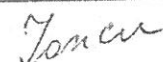
g) retragerea concesiunii la inițiativa *concedentului* în cazul în care se constată nerespectarea destinației pentru care a fost concesionat bunul; constatarea nerespectării destinației concesionării se face de către reprezentanții *concedentului* prin proces-verbal contrasemnat de martori neutri; în urma dresării procesului –verbal *concedentul* va soma în scris pe *concesionar*, în sensul respectării destinației concesiunii; dacă în termen de 15 zile de la primirea somației, *concesionarul* nu se conformează, contractul de concesiune va fi socotit reziliat de la data întocmirii procesului verbal de nerespectare a destinației;

(2) La încetarea contractului de concesiune în condițiile alin.(1), cu excepția vânzării terenului către *concesionar*, bunurile ce au fost utilizate de *concesionar*, în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur : terenul revine de drept *concedentului*, liber de orice sarcini;
- b) bunuri proprii: revin de drept *concesionarului*.

### IX. CLAUZELE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Vizat D.J.A.P.  


Beneficiar, 

Art. 10. Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin prevederile corespunzătoare din Regulamentul de urbanism; aceasta nu exclude obligația permanentă a *concesionarului*, de a lua toate măsurile necesare și obligatorii, pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și în cea viitoare privitoare la protecția mediului.

#### X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

#### XI LITIGII

Art. 12. Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu sunt soluționate pe cale amiabilă, se vor soluționa potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

#### XII. ALTE CLAUZE

Art. 13. Orice modificare a clauzelor prezentului contract, se va face prin adiționale semnate de părți.

Art. 14. Prezentul contract intră în vigoare de la data încheierii contractului.

Art. 15. (1) Toate notificările și comunicările adresate unei părți, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai sus la datele de identificare a părților, sau la altă adresă comunicată din timp.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

(3) Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expeditată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la aliniatele precedente.

#### XIII. DEFINIȚII

Art. 16. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna, sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră.

(3) Partea care invocă forță majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(4) Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Vizitat D I A / P

Beneficiar,

#### XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art.17 Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.18 Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.19 Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art.20 Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în mun. Roman, str. Ec.Teodoroiu f.n., a fost încheiat în 2 exemplare originale în limba română, din care 1 exemplar pentru *concedent* și 1 exemplar pentru *concesionar* și cuprinde 5 pagini.

La data încheierii prezentului se anulează contractul de concesiune nr.4959 din 08.03.2010 încheiat cu S.C. ANDRONIC INVEST S.R.L.

CONCEDENT,  
MUNICIPIUL ROMAN

Primar

LUCIAN OVIDIU MIȚU

ROMANIA

CONCESIONAR,

IANCU MARIA

Secretar

JR. GHEORGHE CARNARIU

Director Executiv D.I.P.L.  
EC. GABRIELA PIȘICĂ

Arhitect șef

ARH. IULIAN SEBASTIAN NEGRU

D.J.A.P.

CONS. JR. CAMELIA RUSU

Întocmit,

ing. Amăriuței Daniela Mioara

Vizaf D.I.A.P.

Beneficiar,



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59318-C1 Roman

Nr. cerere	2097
Ziua	16
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100124924735



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	59318-C1	Loc. Roman, Str Ecaterina Teodoroiu, Nr. FN, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Spatiu Comercial cu suprafata construita desfasurata de 52 mp, construit in anul 2010, din panouri tip sandwich.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>33066 / 28/07/2022</b>	
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 1293, din 28/07/2022 emis de N.P. Tănase Adrian Alin;	
B4	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) GHIDARCIA CORNELIU IONUȚ 2) GHIDARCIA LILIANA, bun comun în devălmășie	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	59318-C1	construcții industriale și edilitare	52	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:52 mp; S. construită desfășurată:52 mp; Spatiu Comercial cu suprafața construită desfășurată de 52 mp, construit în anul 2010, din panouri tip sandwich.

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

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

Data și ora generării,

16/01/2023, 10:41





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59318 Roman

Nr. cerere	2097
Ziua	16
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100124924735



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Ecaterina Teodorescu, Nr. FN, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59318	55	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 59318-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>45964 / 19/11/2018</b>	
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 9, din 28/01/2010 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;	
B1	A1
Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583, - domeniu privat -	

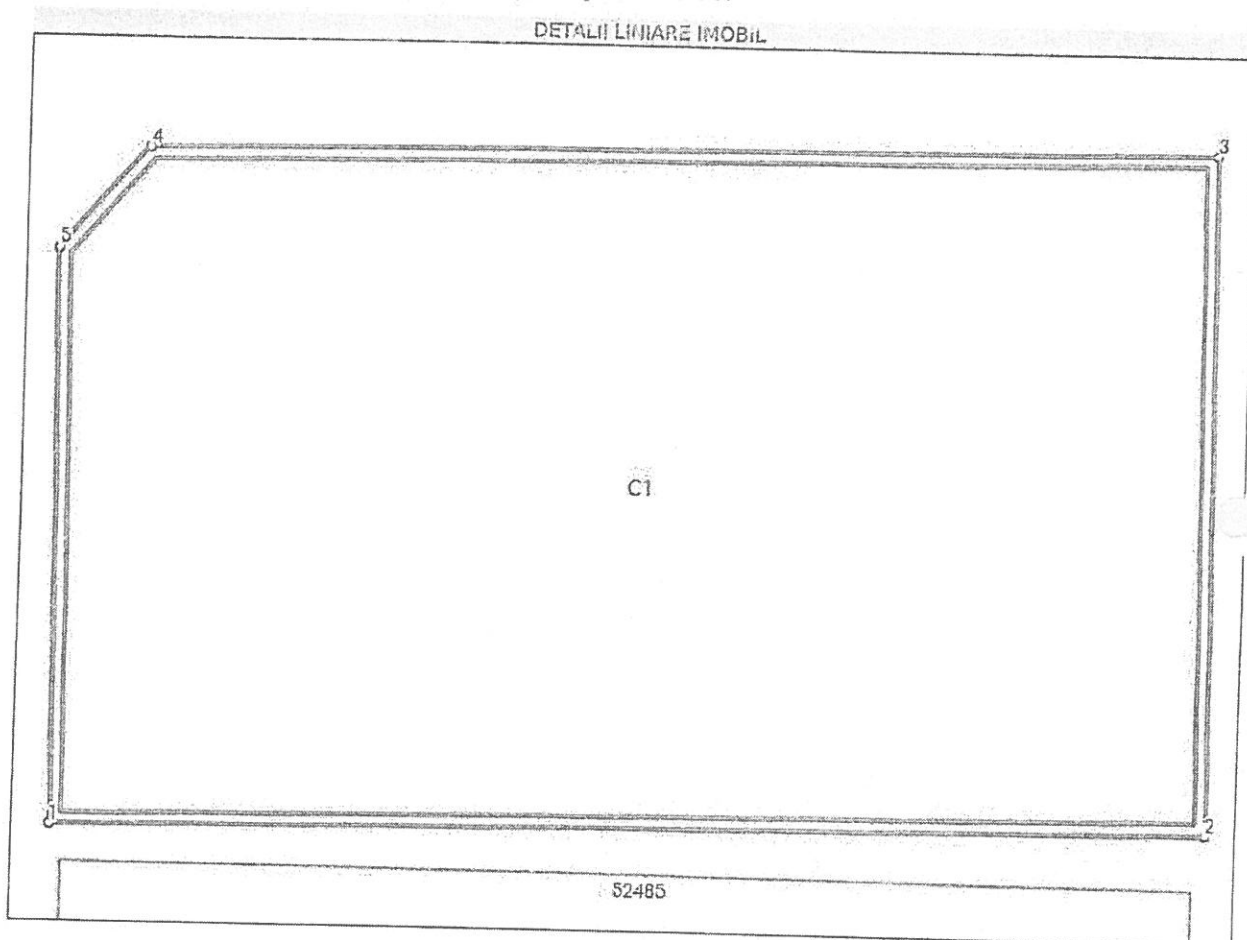
**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>33066 / 28/07/2022</b>	
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 1293, din 28/07/2022 emis de N.P. Tănase Adrian Alin;	
C4	A1
Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioadă de 17 ani 1) GHIDARCIA CORNELIU-IONUȚ 2) GHIDARCIA LILIANA	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59318	55	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	55	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.708
2	3	5.702
3	4	8.946
4	5	1.143
5	1	4.852

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

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

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

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

Data și ora generării,

16/01/2023, 10:41

