

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 80532 din 22.10.2025

**privind aprobarea vânzării unor imobile și îndreptarea unei erori
materiale din cuprinsul H.C.L. nr. 139 din 24.06.2025 privind
aprobarea vânzării unor imobile**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 80534 din data de 22.10.2025, înaintat de către Primar Laurențiu-Dan Leoreanu, precum și raportul de specialitate nr. _80535_ din 22.10.2025 al Direcției de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

Văzând avizul favorabil nr. __ din __.10.2025 al Comisiei pentru buget finanțe, avizul favorabil nr. __ din __.10.2025 al Comisiei urbanism și administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. ____ din __.10.2025 al Comisiei juridice, precum și avizul de legalitate nr. _____ din __.10.2025 al Secretarului general al municipiului Roman;

Având în vedere solicitările de cumparare a unor terenuri proprietate privată Municipiului Roman formulate de către:

- **Domnul Păuleț Felix si doamna Păuleț Camelia-Irina**, prin cererea nr. 39465 din 29.05.2025;
- **Domnul Gherghel Sergiu**, prin cererea nr. 39257 din 28.05.2025;
- **Doamna Slavnea Liliana și Slavnea Nicolae-Lucian**, prin cererea nr. 18602 din 04.03.2025;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 2, lit. „c”, alin. 6, lit „b”, ale art. 108, lit. „e”, ale art. 363-364, ale art. 139, alin.2, ale art. 140, alin. 1, precum și cele ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Aprobă rapoartele de evaluare pentru terenuri proprietate privată ale Municipiului Roman, cu **nr. 5.20/2025, nr. 5.19/2025 și nr. 5.11/2025**, realizate de evaluator atestat ANEVAR, ing. Carmen Dancea.

Art. 2. Aprobă vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a proprietarilor construcțiilor, a terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman, cum sunt înscrise în **anexa** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Comisia numită prin H.C.L. nr. 268 din 21.11.2024 privind aprobarea structurii și componenței unor Comisii și desemnarea reprezentanților Consiliului Local al Municipiului Roman în aceste Comisii și prin Dispoziția nr. 1109 din 22.11.2024 va notifica în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, proprietarii construcțiilor care se află pe teren, pentru ca aceștia să-și exercite dreptul de preemțiune.

(2) Exercitarea dreptului de preemțiune se poate face în maxim 15 zile de comunicarea prezentei hotărâri.

Art. 4. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, se stabilește comisionul **care revine unității prin care se efectuează vânzarea** de 1% din valoarea de vânzare a terenurilor dar nu mai puțin de 1000 lei, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a terenului, în prețul de vânzare al acesteia.

Art. 5. Se îndreaptă eroarea materială strecurată în anexa 1, poziția 4, la H.C.L. nr. 139 din 24.06.2025 privind aprobarea vânzării unor imobile, în sensul că se va citi **53752** în loc 53572, cum în mod greșit s-a trecut.

Art. 6. Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**Inițiator,
Primarul municipiului Roman,
Laurențiu-Dan Leoreanu**

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor locali în funcție **21**

Voturi „pentru”

Nr. total al aleșilor locali prezenți

Voturi „împotrivă”

Nr. total al aleșilor locali absenți

Abțineri

Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 814m², Str. Islazului, nr. 101E,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
și
Gherghel Sergiu**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimație nr. 11968**

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	5
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.....	5
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
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	12
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	12
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	13
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
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	15
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	15
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	16
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25

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 814m² situat în str. Islazului, nr. 101E, 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:	19.08.2025
Data evaluării:	19.08.2025
Data raportului:	19.08.2025
Curs valutar la 19.08.2025	1 euro = 5,0573lei

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia către actualul concesionar.

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 19.08.2025
Teren 814mp	Str. Islazului, nr. 101E, Roman, județul Neamț	60489 Roman	23640	119600

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.

Valoarea este în euro
Evaluator autorizat

1.2. CERTIFICAREA

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

- Afirmațiile 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. 11968, vechime în profesie de 19 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

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 Gherghel Sergiu cu domiciliul în str. Brazilor, nr.7, Gherăiești, comuna Gherăiești, județ 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. Islazului, nr. 101E, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 60489 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 814m², este plan, are deschidere la o cale de acces neamenajată din strada Islazului. Reteaua de energie electrică este la limita de proprietate, celelalte utilități sunt la cca 100m.

La data evaluării terenul este concesionat către Gherghel Sergiu, în baza contractului de concesiune nr.71819/31.10.2022. La data inspecției este ocupat cu o hală de depozitare, proprietate a Gherghel Sergiu.

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 **întregul 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 către actualul concesionar.

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 **19.08.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,0573. 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 **19.08.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **19.08.2025**.

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 fotografii 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
- Agenții imobiliare din Roman-Acasă imobiliare, Smart Imobiliare Roman
- 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). Afirmările 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 ingineresti 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 imobiliară 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 probabilă 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 destinatarii 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 ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

I) 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.

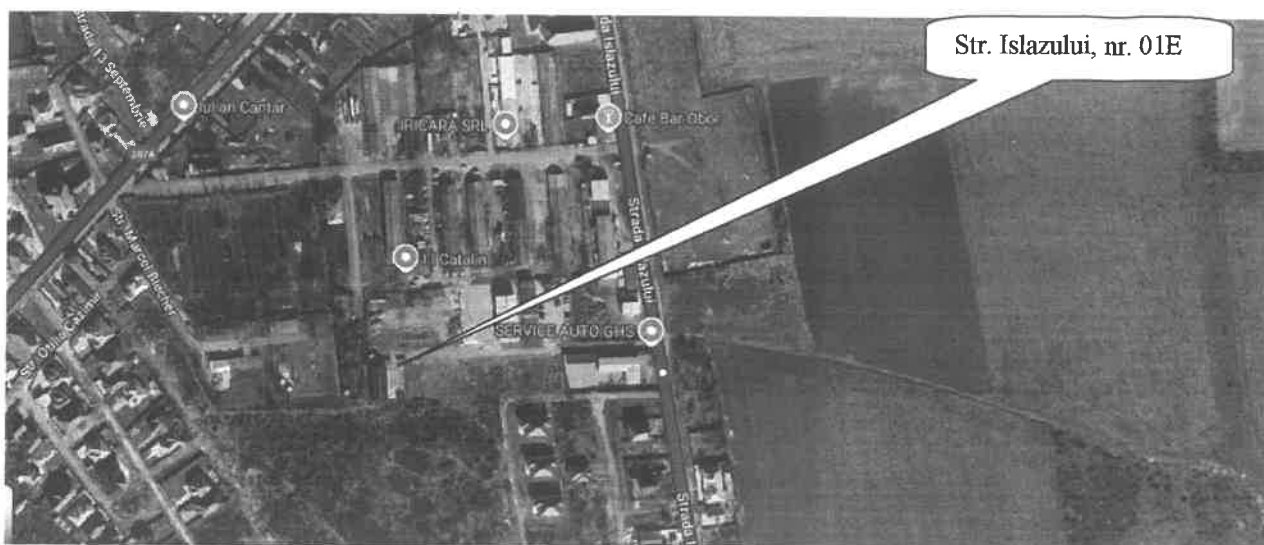
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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, zona din extremitatea de est a municipiului, amplasată periferic, în apropierea terenurilor agricole limitrofe municipiului, ocupată atât cu unități economice cât și cu proprietăți rezidențiale. Zona este în dezvoltare. În imediata vecinătate sunt terenuri virane neîngrijite.



3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 60489 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către Gherghel Sergiu , în baza contractului de concesiune nr. 71819/31.10.2022. Terenul este ocupat cu o construcție tip hală de depozitare, proprietate a Gherghel Sergiu. Dreptul de proprietate asupra clădirii este înscris în Cartea Funciară.

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

3.3 Descrierea amplasamentului si terenului

Terenul de evaluat este situat periferic, având în imediata vecinătate unități economice , proprietăți rezidențiale, terenuri libere lotizate, precum și terenuri agricole. Terenul de evaluat are deschidere la o cale de acces care face legătura cu strada Islazului. Accesul la teren se face pietonal și auto pe această cale neamenajată.

Terenul de evaluat are suprafața de 814 m², are forma dreptunghiulară , este plan. Rețeaua de energie electric este la limita de proprietate, celelalte utilități urbane sunt la cca 1100m, la str. Islazului.

Pe teren este ridicată o hală de depozitare .

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

În imediata apropiere mai există terenuri neconstruite dar nu s-au identificat terenuri libere oferite spre vânzare.



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt identificate date relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață 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:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiune pe mai multe axe prioritare	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă periferică dar adecvată destinației de zonă industrială - Zona industrială este o zonă în dezvoltare destinată activităților industriale, comerciale, de prestări servicii	
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, suprafața este optimă pentru activitate de producție/prestări servicii - Destinația industrială păstrează caracterul terenurilor învecinate	- Amplasare periferică - Deschidere la cale de acces neamenajată

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 cuprinde **zonele industriale** din municipiul Roman. În municipiul Roman zone preponderent industriale sunt la extremitatea de nord, în lungul drumului european E85, și în zona de vest în lungul centurii ocolitoare – Artera Vest și în extremitatea estică a municipiului. Zonele sunt similare d.p.d.v. al poziționării, destinației, atractivității.

4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința 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 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 acelui tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În municipiul Roman s-au identificat oferte de vânzare terenuri intravilane destinate ridicării de hale, ateliere, clădiri de birouri. Numărul acestora se ridică la câteva zeci de oferte pe tot municipiul, mult mai puține în zonele industriale și deloc în imediata proximitate a terenului de evaluat. Discuțiile cu agenți imobiliari din Roman (Agenția Acasă Imobiliare, Smart Imobiliare,...) confirmă numărul mic de terenuri oferite spre vânzare. Numărul mic de oferte nu permite o analiză statistică a prețurilor acestora, dar oferă o anumită percepție asupra atractivității anumitor zone.

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 în limita a 5-10% 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 arterele importante de transport rutier sau de cale ferată au un important aport în atractivitatea terenului.

- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul auto se face din arteră importantă, din drum amenajat, asfaltat. Piața recunoaște diferențe de până la 10euro/mp între un teren cu deschidere la o arteră importantă și unul cu deschidere la un drum balastat/neamenajat/neîntreținut corespunzător/deteriorat sau aflat la distanță de artere importante.
- Pentru terenuri intravilane curți construcții, nerezidențiale, în Roman s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **12euro/mp și 60euro/mp**. Prețurile mai mari sunt în zonele industriale mai compacte și amplasate mai central în zonă. În **zona industrială din nordul Municipiului** prețurile de ofertă sunt cuprinse între **25euro/mp și 45 euro/mp**. Prețuri de **12-15 euro/mp** s-au identificat pentru terenuri cu suprafețe mari, de ordinul 1-2 ha, amplasate la distanță de căi importante de acces și/sau de utilitățile publice. În zona Arterei Vest nu s-au identificat oferte sau vânzări recente de terenuri. Cele două zone industriale sunt similare d.p.d.v. al utilității și atractivității.
- 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, **38,5euro/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.** Aceste prețuri nu fac distincție între terenuri cu destinație rezidențială și cele industriale, nu reflectă particularitățile amplasamentului.

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

Conform informațiilor oferite de agențiile imobiliare, numărul tranzacțiilor încheiate în acest an este foarte mic, cererea este mică și apreciez că nivelul acesteia este mai mic decât al ofertei. La nivel local dinamica pieței este una redusă, putem vorbi de 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"¹.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

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”.²

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă industrială, este destinat construirii de hale industriale, la data evaluării este ocupat cu trei hale de depozitare, ridicate cu autorizație de construire de către 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, putem concluziona că cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală.

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 atenuează, 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**.³

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 venitului**.

Metodele de capitalizare a venitului, 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.

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

³ GEV 630, paragraful 79

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.

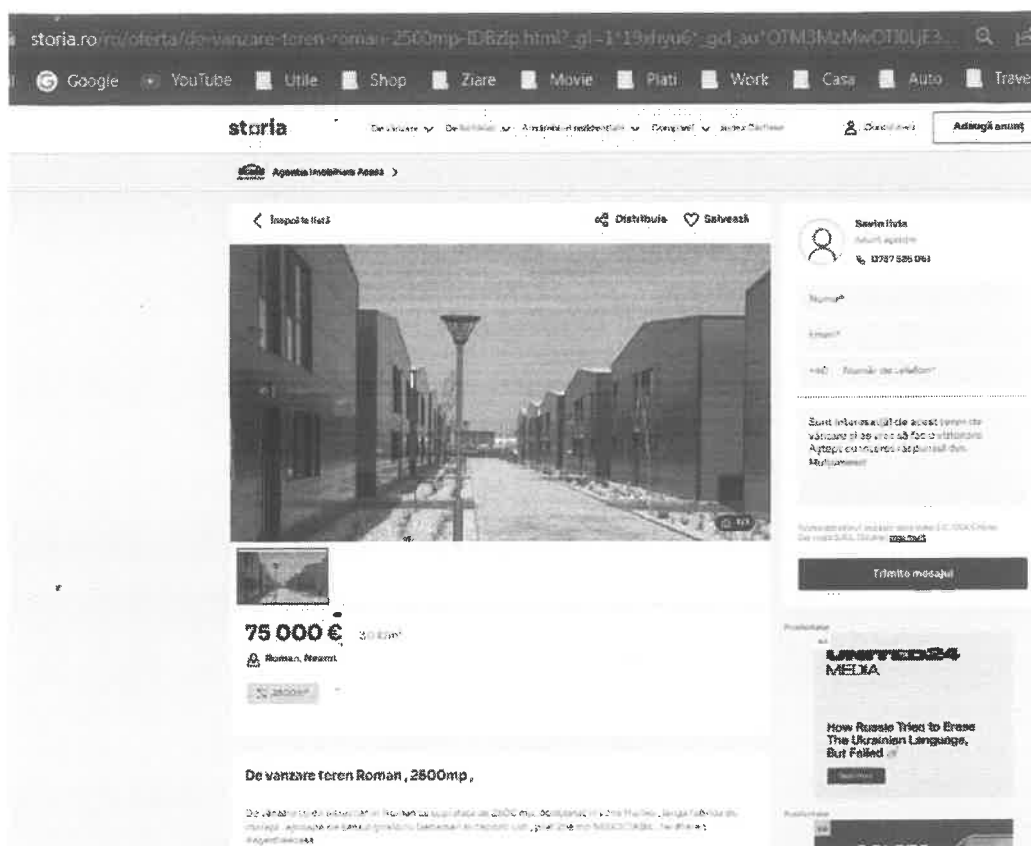
În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor de terenuri similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi,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

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

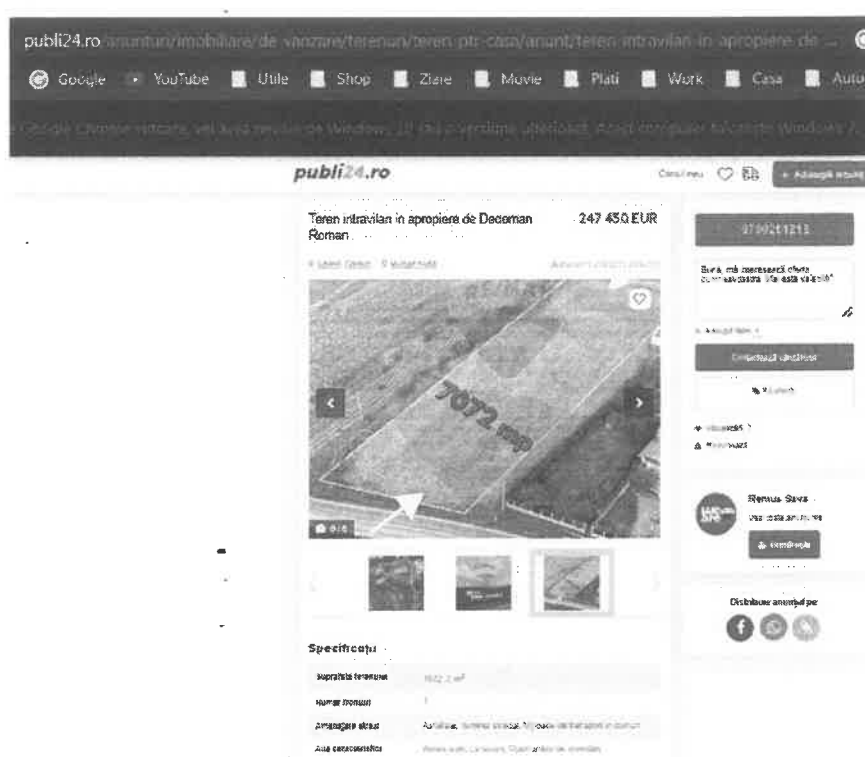
Grila datelor de piață

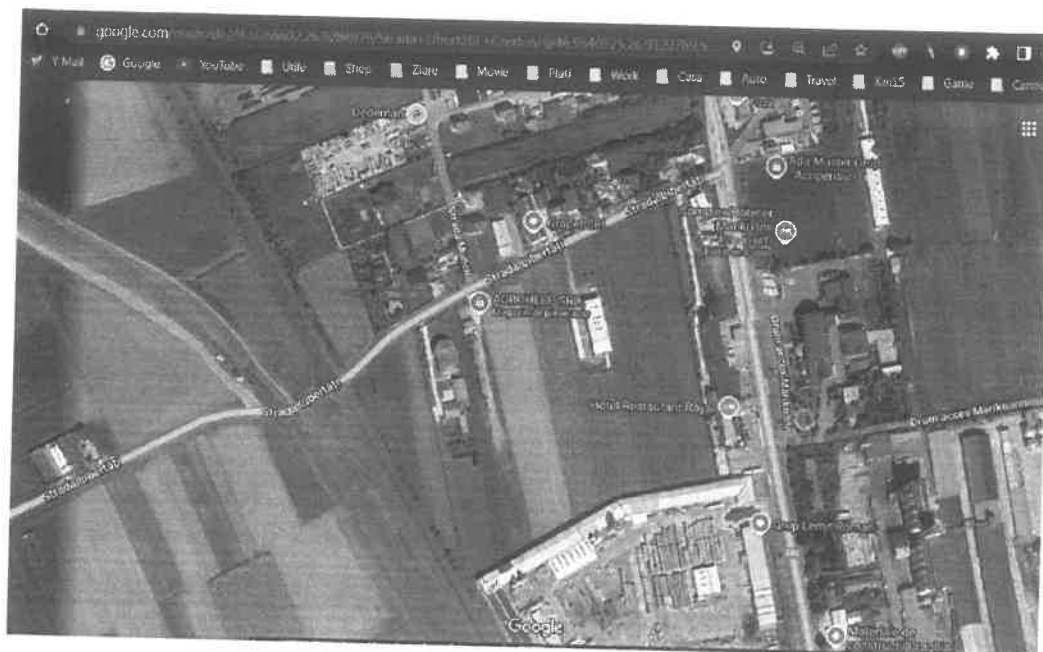
Nr.	Zona din Roman	Suprafața mp	Preț		Telefon	Descriere	Sursa
			euro	euro/mp			
1 Comp A	Str. Primaverii	330	11500	35	767873868	Teren liber, deschidere la asfalt, toate utilitățile la limita de proprietate	Storia.ro
2 Comp B	aproape de sens giratoriu, Lidle și fabrica de ciorapi	2500	62500	25	737526061	în spatele Mariko Inn, cr electric la limita de proprietate, cale acces balastată, cca 500m până la E85, rețea apă și gaz la E85, rețea canal pe partea Dedeman,	agentia Acasa
3 Comp C	Cordun, str Libertatii, zona DEDEMAN	7072	247450	35	790261216	deschidere 39m la drum asfaltat, la 350m de E85, cr el, apă, canal, gaz	publi24
4 Comp D	acces din str Tirului	2267	60000	26	766240570	deschidere la cale de acces balastată, cr electric, celelalte utilități la 300-500m	agentia Acasa
5	sub podul de fier, zona Depozit Profi	2200	80000	36	765118800	zona industrială, zona pod de fier, suprafața 2200 mp, deschidere 100 m, Toate utilitățile, pretabil pentru hală, depozit, service auto	Imobiliare smart Roman
6	langa DEDEMAN	21400	898000	42	726797978	deschidere la E85, între NC 53662 și 51706, energie electrică	storia.ro
7	Cordun, vis a vis centru logistic Lidle, de aceeași parte cu Dedeman	18000		25	726300835		
8		720	23500	33	737526061		agentia Acasa
9	Balcescu str Zimbrului zona YZY Residence	500	16000	32	755098050	mai multe locuri de casă, deschidere 15m, 16000 euro lotul de la stradă, 14000-12500euro	storia.ro

						celelalte loturi	
11	str. Primaverii	720	39800	55	766747955	apa, gaz trase, este o casa demoabila	lajumate.ro
12	Balcescu	769	27000	35	765118800	pt hala, deschidere 37m	Imobiliare smart Roman
13	Balcescu	400	18000	45	765118800	pt hala, deschidere 16m	Imobiliare smart Roman
14	la E85	10000	290000	29	765118800	la E85 pe colt, deschidere 50 metri la sosea si 170 metri pe drumul de piarta. Este pretabil pentru reprezentanta, hale, fabric	Imobiliare smart Roman
15	Centura ocolitoare Cordun str Viorelelor	1717	34500	20	765118800	Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordun pe strada Viorelelor! Suprafata teren 1717 mp, deschidere 29 m, adancime 58 m. Dupa cum se poate vedea in proiect, se poate construi o hala de 200 mp (20m x 10m). In spatele terenului se poate concesiona de la primarie (circa 10 m) cale de acces pana la centura ocolitoare	Imobiliare smart Roman
16	zona industriala	15900	572400	36	765118800	Teren industrial 15.900mp, situat intravilan Roman, Pret 36EUR/mp. La amplasament sunt disponibile toate utilitatile, fiind si sosea asfaltata. Terenul este pretabil pentru constructia de fabrici/unitati de productie, hale, depozite, etc, fiind pretabil si ca investitie avand in vedere locatia.	Imobiliare smart Roman
17	zona industriala	10000	180000	18	765118800	teren in Roman, cu suprafata de circa un hectar, cu deschiderea de circa 80 m, intr-o zona industriala. Pret 180000 euro	Imobiliare smart Roman
19	zona TRW	25600	384000	15	737526061		agentia Acasa

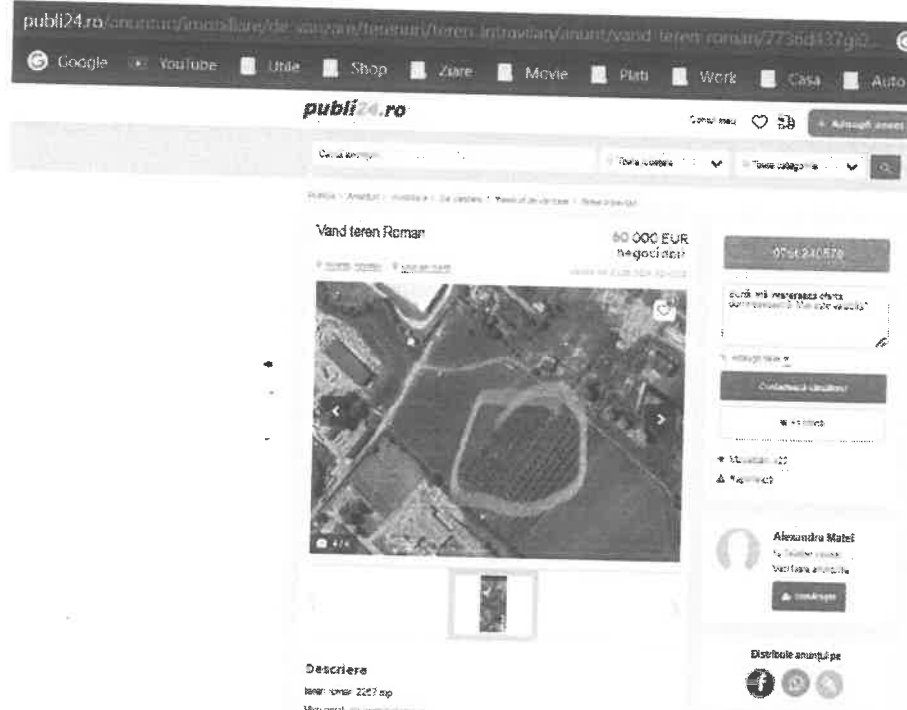


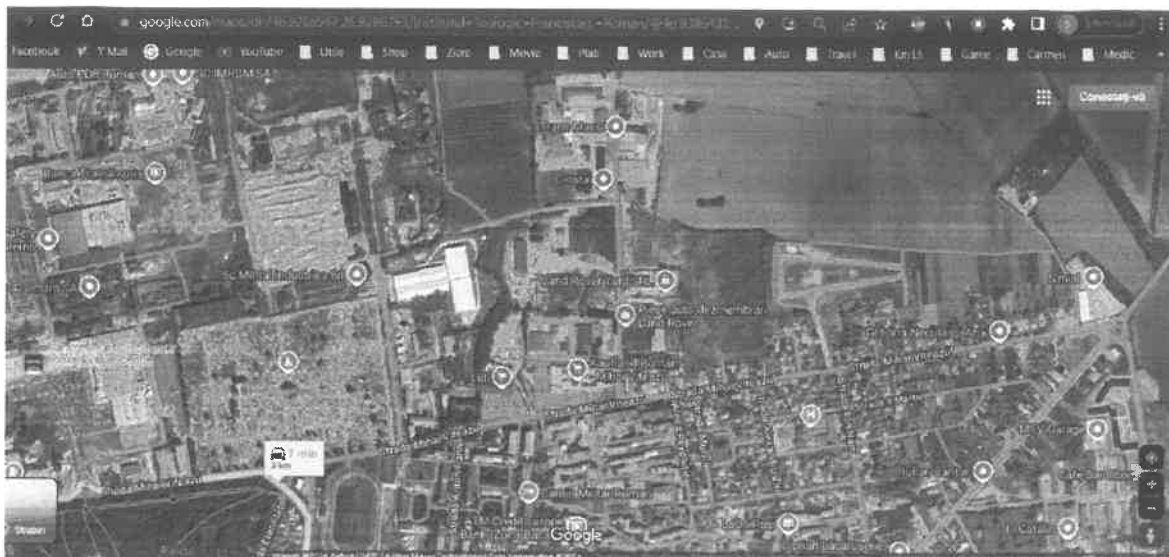
Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan str. Libertății, Cordun, lângă Dedeman, suprafata 7072 mp, plan, deschidere 39m la drum asfaltat, la 350m de E85, rețele publice de energie electrică, apa, canal, gaz la stradă, pret de ofertă 247450euro, respectiv 35euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-in-apropiere-de-dedeman-roman/549fedde482f7/gid1fh8d29i29h4e39d.html>, detalii obținute de la agent imobiliar telefon 790261216.





Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, acces din str. Tirului, cu suprafața 2267mp, deschidere la cale de acces balastată. Teren plan, formă regulată, curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități la 300-500m, preț de ofertă 60000 euro, respectiv **26 euro/mp**, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de Imobiliare Smart Roman <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-roman/7736d437gi067h351e34e6e0d20h07g1.html>, informații de la agent imobiliar telefon 0765118800.





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 coloană 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 5-10%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 10%.

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 – Nu s-au identificat cheltuieli care ar trebui făcute imediat după cumpărare (de exemplu demolări , curățare teren), prin urmare nu se aplică ajustări.

Condiții de piață – Nu s-au aplicat ajustării 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

Comparabilele sunt amplasate în zone industriale ale municipiului Roman, zone similare celei în care se găsește terenul de evaluat, nu se impun ajustări .

Amenajări exterioare (tip acces) — se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii, importanța drumului. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu deschidere directă la drumuri amenajate, la artere importante. Analizând oferta nr. 9 se deduce că între terenuri aflate la stradă și terenuri similare amplasate la 50m-100m de strada asfaltată și cu utilități , diferența de preț este 2000-3500euro, respectiv 4-7 euro/mp. Ținând cont că influența utilităților aferente acestui teren se estimează la cca 2 euro/mp, se deduce că influența unei căi de acces (in loc de deschidere directă la drum) de cca 50m-100m este de 2-5 euro/mp. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 2 euro/mp comparabilelor A și C.

Utilități – Terenul de evaluat are rețeaua de energie electrică la limita de proprietate și celelalte utilități urbane la distanță, la str. Islazului.

Pentru a cuantifica influența în preț a distanței față de utilități se compară ofertele 2, 5 și 5 care au localizare și suprafețe similare. Se ajustează prețul acestora pentru elementele de comparație – cale de acces și amplasament.

	suprafața (mp)	Pret oferta (euro/mp)	pret ajustat pt cale de acces	pret ajustat pentru amplasament
2 Comp B	2500	25	27	
5	2200	36		
4 Comp D.	2267	26	28	29,26

Comparând ofertele 5 cu 2 și 5 cu 4 se remarcă o diferență de 9euro/mp respectiv 7 euro/mp. Altfel spus, pentru utilități aflate la limita de proprietate și utilități aflate la distanță mare (pana in 500m) diferența de preț poate fi de 7-9 euro/mp. De aici se poate deduce că pentru utilități aflate la cca 100m de limita de proprietate influența în preț poate fi cuprinsă între $7 \cdot 100 / 500 = 1,4 \text{ euro/mp}$ și $9 \cdot 100 / 500 = 1,8 \text{ euro/mp}$.

Se aplică ajustare pozitivă de **5,6 euro/mp** comparabilelor B și D și ajustare negativă de **1,4 euro/mp** comparabilelor A și C.

Suprafața teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Analizând ofertele 12 și 13 cu suprafețe de 400m² și 769m² și prețuri de 45euro/m² respectiv 35 euro/m², deducem o scădere a prețului cu 10euro/m² pentru o creștere a suprafeței cu 370m².

Analizând ofertele 3 și 14, se compară prețul unui teren de 7072m² cu prețul unui teren similar dar cu suprafața de 10000 m². Se deduce o scădere a prețului cu 4 euro/m² (35 euro/m² ajustat cu 2 euro/m² pentru utilități minus 29euro/m² = 4 euro/m²) pentru o creștere a suprafeței cu 3000m². Este evident că dependența nu este una liniară, diferența de preț unitar scăzând atunci când creșterea suprafeței este de ordinul a câteva mii de metri pătrați. Adecvat cu influențele astfel identificate se aplică următoarele

ajustări: $7 \cdot (330-814)/3000 = -1,13 \text{ euro/mp}$ pentru comparabila A, $7 \cdot (2500-814)/3000 = 3,93 \text{ euro/mp}$ pentru comparabila B, $7 \cdot (7072-814)/3000 = 14,6 \text{ euro/mp}$ pentru comparabila C, $7 \cdot (2267-814)/3000 = 3,39 \text{ euro/mp}$ pentru comparabila D.

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

Amplasament (vecinătăți) – Toate comparabilele au amplasament mai bun decât subiectul, ținând cont de destinația industrială a terenurilor, de faptul că existența căilor importante de transport în apropiere este un avantaj, deci un plus de valoare pentru teren. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 10% comparabilelor B și C și ajustare negativă de 2% respectiv de 5% comparabilelor A și 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 A.**

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. Islazului, nr. 101E, Roman	Teren str. Primăverii	Teren lângă Mariko Inn	Teren str. Libertrății Cordon	Teren Roman, acces din str. Tirului
Preț de ofertă (euro)		11.900	62.500	247.450	60000
Marja de negociere (euro)		595	3.125	12.373	3.000
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	814	330	2500	7072	2267
Preț de vânzare (euro)		11.305	59.375	235.078	57.000
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		34,26	23,75	33,24	25,14
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	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)		34,26	23,75	33,24	25,14
Condiții de finanțare	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)		34,26	23,75	33,24	25,14
Condiții de vânzare	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)		34,26	23,75	33,24	25,14
Cheptuleli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	23,75	33,24	25,14
Condiții de plată (data tranzacției/ofertei)	19.08.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	23,75	33,24	25,14
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	deschidere la cale de acces	deschidere la strada	deschidere la cale de acces	deschidere la stradă	deschiderea la cale de acces
Ajustare (%)		-6%	0%	-6%	0%
Ajustare (euro/mp)		-2,00	0,00	-2,00	0,00
Utilități	curent electric, celelalte utilități la cca 100m	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități la E85, cca 500m	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric, celelalte utilități la cca 500m
Ajustare (%)		-4%	24%	0%	22%
Ajustare (euro/mp)		-1,40	5,60	-1,40	5,60
Suprafață teren	814	330	2500	7072	2267
Ajustare (%)		-3%	17%	44%	13%
Ajustare (euro/mp)		-1,13	3,93	14,60	3,39
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	periferie, la distanță de artere importante	periferie, aproape de sens giratoriu spre Luiza	periferie, la 500m de E85	periferie, la 300m de E85	periferie, la 500m de str. M. Viteazu, 2km de E85
Ajustare (%)		-2%	-10%	-10%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-0,69	-2,26	-3,32	-1,26
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-15%	31%	28%	31%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-5,21	7,28	7,88	7,73
Preț ajustat (euro/mp)		29,0	31,0	41,1	32,9
Ajustare totală netă (euro/mp)		-5,21	7,28	7,88	7,73
Ajustare totală netă (%)		-15%	31%	24%	31%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		5,2	11,79	21,33	10,25
Ajustare totală brută absolută (%)		15%	50%	64%	41%
Număr ajustări		1	3	2	3
Pentru comparabilă A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		29,0			

Curs euro/mp 19.08.2025	5,0573			
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)	-	23640		
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)		119600		

Valoarea de piață a terenului de 814mp se estimează la **29 euro/mp**, respectiv **23640 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **119600 lei**. 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:

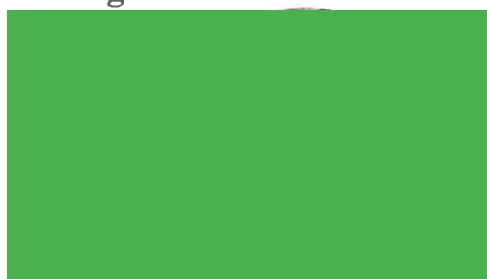
Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 814mp	Str. Islazului, nr. 101E, Roman, județul Neamț	60489 Roman	23640	119600

Valoarea nu e purtătoare 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**



[illegible]

imobiliare.romanian.com / anunturi/terene/teren-intravilan/2200-mp

Teren in zona industrială, 2200 mp

PREȚ
€80.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ADUM

Descriere

De vanzare teren in Romania zona industrială, zona pod de fier, suprafața 2200 mp, deschidere 100 mp, pretabil pentru hală depozit servicii auto (poze de pe net)

Imagini



Detalii

Tip teren:	Construcții
Classificare teren:	Intravilan
Fronți stradale:	100 m
Suprafața teren:	2200 mp

publi24.ro / anunturi/ imobiliare/ de vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ vand-teren-roman/ 7730d437g...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro

Contul meu

Caută secrete... Toate reclamele Toate categoriile

Publica Anunțuri De vanzare Terene de vanzare Terene private

Vand teren Roman

80 000 EUR
negociabil



Descriere

teren roman 2207 mp
Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0766240570

Buna, mă interesează terenul
cu dimensiunile: 100 x 2200m?

Amplasament

Contactează vânzătorul

Pe site

Vezi descrierea

Reportează

Alexandru Marius

Te telefonăm
Vrei să te sunăm?

Contactează

Distribuie anunțul pe



storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-21-400-mp-roman-lDywfX.html?_gl=1*_xlkqy4*_gcl_au*MzYxNjQ2NTIyLjE3...  Google  YouTube  Utile  Shop  Ziare  Movie  Plati  Work  Casa  Auto  Travel



898 000 € 42 €/m²

 Roman, Neamt

 21400m²

Teren de vânzare

Tip teren:	intravilan
Locuție:	urbană
Suprafață utilă:	21 400 m ²
Dimensiuni:	37400 m
Gard:	nu
Trasatura:	asfaltat
Impermeabil:	da, în întregime
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă caldă caldă
Tip vânzare:	apenaj

Descriere

Teren de vânzare, 21.400 mp, Roman

Teren de vânzare cu o suprafață de 21.400 mp, preț 42 euro/mp, intravilan, cu toate facilitățile și o descendență de 42 metri linari la drumul european E85. Terenul reprezintă o oportunitate de investiție, fiind situat lângă Dedeman, în imediată proximitate a drumului care vă face legătura cu autostrada A7.

Mulțumesc!

Administrația Generală de Dezapezire S.C. GALC Dâmbovitza Services S.R.L. (Romania)  **gal**

[Trimite mesajul](#)

Publicitate



FUNDRAISER FOR THE EVACUATOR

VOLONTERSKA

Publicitate



sinsay

10% DISCOUNT

pentru înregistrarea la newsletter!

[CUMPĂRĂ ACUM >](#)

Publicitate



UNITED24 MEDIA

storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-21-400-mp-roman-lDywfX.html?_gl=1*_xlkqy4*_gcl_au*MzYxNjQ2NTIyLjE3...  Google  YouTube  Utile  Shop  Ziare  Movie  Plati  Work  Casa  Auto  Travel

storia  Distribuție  Salvează  Adaugă anunț

 Remark with filter icon



898 000 € 42 €/m²

 Roman, Neamt

 21400m²

Teren de vânzare

Tip teren:	intravilan
Locuție:	urbană
Suprafață utilă:	21 400 m ²
Dimensiuni:	37400 m
Gard:	nu
Trasatura:	asfaltat
Impermeabil:	da, în întregime
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă caldă caldă
Tip vânzare:	apenaj

Ident. Alina

Număr de telefon: 0726 727 1078

Număr de telefon: 0726 727 1078

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și as vrea să fac o vizionare. Vă rog să îmi trimiteți răspunsul dvs. Mulțumesc!

Informații suplimentare: 21.400 mp, intravilan, cu toate facilitățile și o descendență de 42 metri linari la drumul european E85. Terenul reprezintă o oportunitate de investiție, fiind situat lângă Dedeman, în imediată proximitate a drumului care vă face legătura cu autostrada A7.

[Trimite mesajul](#)

Publicitate



FUNDRAISER FOR THE EVACUATOR

VOLONTERSKA

Publicitate



UNITED24 MEDIA

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț



Adaugă tipul 2

Contactează vânzătorul

93 ofertă

Vizualizări 1472

Profilul



Razvan Petrovici

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața terenului 18000.0 m²

Frontul străzii 80.00

Descriere

Vand teren 18000 mp, deschidere 80.00 m la E55 înspre Iasi, adancime 274 m pe aceeași paria cu Dedemanul, vis-a-vis de noua centru logistic Lidl. Terenul este situat în INTRAVILANUL localității Cordun. Este ideal pentru construirea unor hale de producție sau de depozitare showroom-uri. Pretul este de 255.000, suprafața totală: 18000. Frontul străzii: 80.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0726300835

uTorrent



De vanzare loc de casa in Roman 720 mp

23 500 EUR

📍 Roman

📍 Vezi pe hartă

Publicat pe 16.05.2024 12:21:14

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman 720 mp, deschidere 17 m, acte pregatite pentru vanzare, pret 23500 euro neg. se poate plati si in doua rate. Telefon 0737526061
Vrei sa vinzi un teren, apartament sau o casa sau doar unei sa-ti faci dosarul de acte. Atunci ai nevoie de noi, plătești doar o taxă de dosar si da restul ne ocupam noi (Debatere de moștenire, cadastru și intaculare, fiscal, adeverințe la utilități, programări notariale...etc)

Nu te aiurăm să ai actele în regulă fără mari bătaii de cap!
Contactează-ne și descoperă ofertele noastre.

0737526061

Bună, mă interesează oferta
Dumneavoastră. Va este valabilă?

+ Adaugă faier

Contactează vânzătorul

📧 Fă-mi-mă

👁️ Vizualizări: 107

🚩 Raportează



Agentia Imobiliara
Acasa

📞 Telefon validat
👁️ Vezi toate anunțurile

📧 Trimite-mi

Distribuie anunțul pe



storia.ro/ro/oferta/vand-terenuri-in-balcescu-IDAjyT.html?_gl=1*1zv0dP*_gcl_au*MzYxNjQ2NTIyLjE3Mjg5NjYyN...

16 000 € 32 €/m²

📍 Roman, Neamt

📄 300m²

Teren de vanzare

Tip teren:	de construit
Locație:	întinsă
Suprafață utilă:	500 mp
Dimensiuni:	500 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	☒ strada ☒ privat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Vand teren in Balcescu

Vand mai multe loturi de teren in suprafata de 500mp deschidere 17mp in localitatea Balcescu din Vry
Residența (prețul pentru tot lotul și la strada este de 16.000 euro neglar pentru celelalte loturi prețul vânzării
este de 14.000 euro-12.500 euro în funcție de oportunități unde să aflați la telefon)

Publicitate



Publicitate



Publicitate



Înapoi la listă

Distribuie Salvează



11 500 € 33 C/m²

Roman, Neamt

330 mp

Teren de vânzare

Tip teren	de construit
Locație	urban
Suprafață utilă	550 m²
Dimensiuni	17 x 32,5 m
Gard	da
Tip locare	☒ anual, R ☐ pe an

Robert

Amant, agentie

0767 873 868

Nume*

Email*

+40 - Număr de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Adresa emailului este de tip public și poate fi vizualizată de către toți utilizatorii. Dacă doriți să o ascundeți, utilizați un email privat.

Trimite mesajul

Publicitate



Become a pilot

Pilot Runway

Deschideți >

Publicitate



lajumate.ro/teren-in-roman-zona-buna-15194875.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

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

lajumate.ro Autentificare Creare Cont + ADĂUGĂ ANUNȚ GRATUIT

Teren in Roman zona buna

Roman, Neamt
Adresă 2 (necunoscut)

39.800 EUR



TEREN DE VANZARE

lajumate.ro

Zona	Est	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	720
Utilități	Da		

Ofertă spre vânzare în Roman teren intravilan 720 mp cu deschidere de 12 m, zona înviată, cu toate utilitățile, pret 39800€.

Pro Imobiliare
07xx - AFIȘEAZĂ
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL

imobiliareroman.com/anunt/teren-ideal-pentru-hala-langa-sosea-in-balcescu

Y Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15 Game Cam

Teren ideal pentru Hala, langa sosea in Balcescu

198.1
€18.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

Anunț. Vânzare 2 loturi de teren ideale pentru hală, service auto, cu utilități în apropiere, cu stații de electricitate pe terenuri.

Lot 1:

- Suprafață: 769 mp
- Deschidere: 37 m
- Preț: 27.000 euro

Lot 2:

- Suprafață: 400 mp
- Deschidere: 16 m
- Preț: 18.000 euro

Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafața teren:	400 mp

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

De vanzare teren intravilan, situat la E 85, cu suprafata de 1 hectar, pe colt deschidere 50 metri la sosea si 170 metri pe drumul de piarta. Este pretabil pentru reprezentanta, hale fabricii!

Imagini



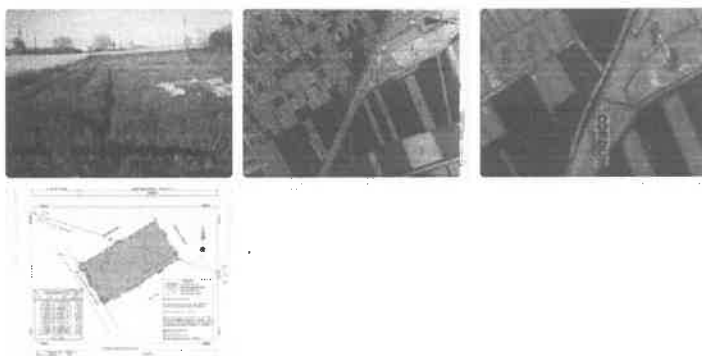
Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	50 m
Suprafata teren:	10000 mp

Descriere

Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordun pe strada Vioreleor! Suprafata teren 1717 mp, deschidere 29 m, adancime 58 m. Dupa cum se poate vedea in proiect, se poate construi o hala de 200 mp (20m x 10m). In spatele terenului se poate concesiona de la primarie (circa 10 m) cale de acces pana la centura ocolitoare Cordun Pret 20 euro mp

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	29 m
Suprafata teren:	1717 mp



IMOBILIARE SMART ROMAN

Descriere

Teren industrial 15 900mp, situat în Trăveni Roman, Preț 36EUR/mp.

La amplasament sunt disponibile toate utilitățile, fiind și sosea asfaltată.

Terenul este potrivit pentru construcția de fabrici/unități de producție, hale, depozite, etc, fiind potrivit și ca investiție având în vedere locația.

Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafața teren:	15900 mp

Imagini



SUNA ACUM

Descriere

De vanzare teren in Roman, cu suprafata de circa un hectar, cu descrierea de circa 80 m într-o zona industrială. Preț 180000 euro

Detalii

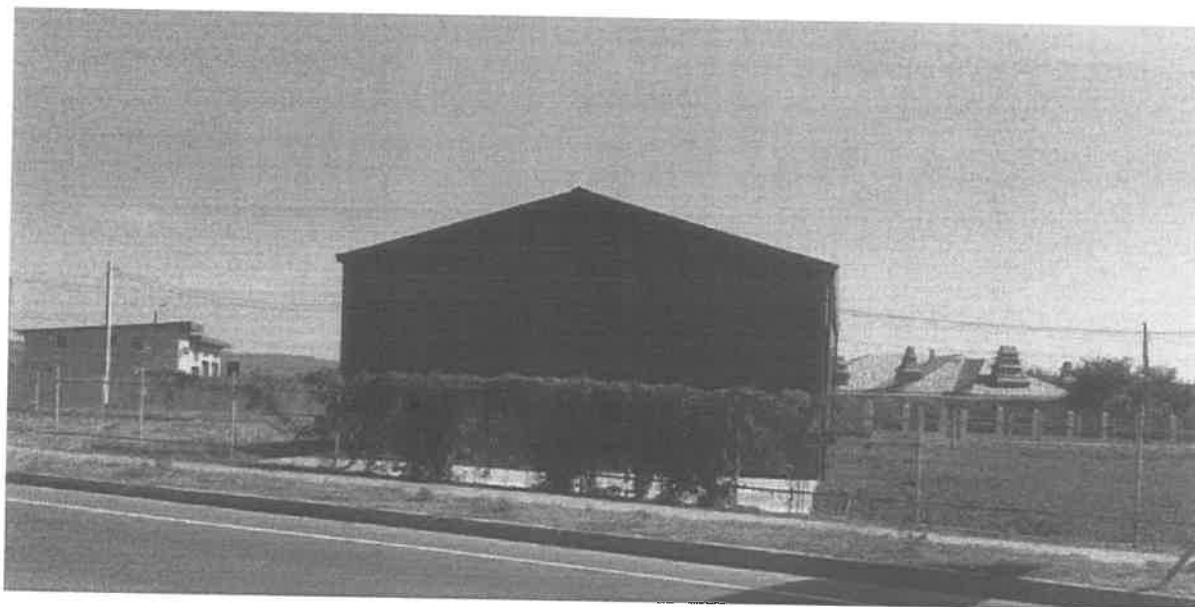
Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	80 m
Suprafața teren:	10000 mp

Imagini



RAPORT DE EVALUARE

**Teren 1783m², Str. Primăverii, nr. 113,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
și
Păuleț Felix**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimație nr. 11968**

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	5
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.....	5
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
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI.....	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	11
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
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	15
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	15
6.2 METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25

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 1783m² situat în str. Primăverii, nr. 113, 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: 19.08.2025
Data evaluării: 19.08.2025
Data raportului: 19.08.2025
Curs valutar la 19.08.2025 1 euro = 5,0573lei

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia către actualul concesionar.

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 19.08.2025
Teren 1783mp	Str. Primăverii, nr. 113, Roman, județul Neamț	58187 Roman	61140	309200

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:

- Afirmațiile 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. 11968, vechime în profesie de 19 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

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 Păuleț Felix** cu domiciliul în str. Cuza Vodă, bl.10, ap. 35, Roman, județ 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. Primăverii, nr. 113, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 58187 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 1783m², este plan, are deschidere la strada Primăverii și la strada Mihai Viteazu, în zona sensul giratoriu spre Luțca. Utilitățile sunt toate la limita de proprietate.

La data evaluării terenul este concesionat către Păuleț Felix, în baza contractului de concesiune nr.21348/14.12.2017. La data inspecției este ocupat cu un spațiu tip hală cu funcțiuni mixte, cu suprafața construită de 200 m², proprietate a Păuleț Felix, ridicată cu autorizație de construire, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară atașat 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 către actualul concesionar.

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 **19.08.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,0573. 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 **19.08.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este 19.08.2025.

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 fotografii 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
- Agenții imobiliare din Roman-Acasă imobiliare, Smart Imobiliare Roman
- Informații de la autoritățile locale
- Presă 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 ingineresti 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 imobiliară 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 probabilă 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.

Posezia 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 ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

I) Declaraarea conformității eăvaluării 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.

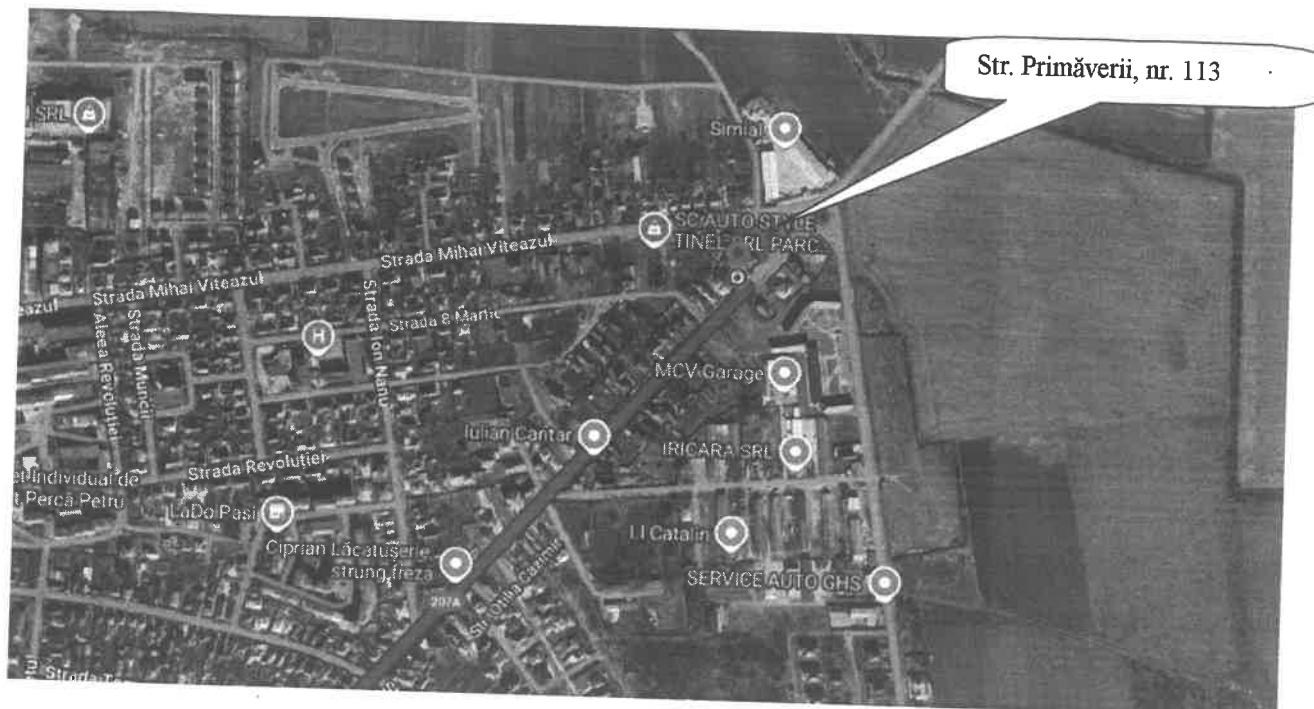
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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, zona industrială din extremitatea de nord est a municipiului, în imediata apropiere a porții de ieșire spre comunele Sagna, Bîra, zona sensului giratoriu .



Zona sensului giratoriu Luțca este o zonă industrială amplasată periferic, în apropierea terenurilor agricole pe de o parte și a cartierului de case, pe de altă parte. Zona este în dezvoltare, destinată activităților economice – industriale, prestări servicii, comerciale.

Terenul este situat la limita dintre Zona B și Zona C de impozitare.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 58187 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către Păuleț Felix, în baza contractului de concesiune nr. 21348/14.12.2017. Terenul este ocupat cu o construcție tip hală, cu suprafața construită de 200m², proprietate a Păuleț Felix. Dreptul de proprietate asupra clădirii este înscris în Cartea Funciară.

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 este situat periferic, având în imediata vecinătate unități economice de producție, prestări servicii, precum și terenuri agricole. Terenul de evaluat

are deschidere mare la la străzile Mihai Viteazu și Primăverii, fiind amplasat în zona sensului giratoriu spre Luțca. Accesul la teren se face pietonal și auto.



Terenul de evaluat are suprafața de 1783 m², are forma triunghiulară , este plan, deschidere la două drumuri asfaltate.

Utilitățile sunt la limita de proprietate.

Pe teren este ridicată o construcție cu destinație mixtă .

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

În imediata apropiere mai există terenuri neconstruite dar nu s-au identificat terenuri libere oferite spre vânzare.

3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt identificate date relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață 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:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - 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	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă periferică dar adecvată destinației de zonă industrială - Zona industrială este o zonă în dezvoltare destinată activităților industriale, comerciale, de prestări servicii	
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Deschidere la o artere importante, circulate - Plan, suprafața este optimă pentru activitate de producție/prestări servicii - Destinația industrială păstrează caracterul terenurilor învecinate -	- Amplasare periferică

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 cuprinde **zonele industriale** din municipiului Roman. În municipiul Roman zone preponderent industriale sunt la extremitatea de nord, în lungul drumului european E85, în zona de vest în lungul centurii ocolitoare – Artera Vest și pe extremitatea estică. Zonele sunt similare d.p.d.v. al poziționării, destinației, atractivității.

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 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 celui tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În municipiul Roman s-au identificat oferte de vânzare terenuri intravilane destinate ridicării de hale, ateliere, clădiri de birouri. Numărul acestora se ridică la câteva zeci de oferte pe tot municipiul , mult mai puține în zonele industriale și deloc în imediata proximitate a terenului de evaluat. Discuțiile cu agenți imobiliari din Roman (Agenția Acasă Imobiliare, Smart Imobiliare,...) confirmă numărul mic de terenuri oferite spre vânzare. Numărul mic de oferte nu permite o analiză statistică a prețurilor acestora, dar oferă o anumită percepție asupra atractivității anumitor zone.

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 în limita a 5-10% 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 arterele importante de transport rutier sau de cale ferată au un important aport în atractivitatea terenului.
- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul auto se face din arteră importantă, din drum amenajat, asfaltat. Piața recunoaște diferențe de până la 10euro/mp între un teren cu deschidere la o arteră importantă și unul cu deschidere la un drum balastat/neamenajat/neîntreținut corespunzător/deteriorat sau aflat la distanță de artere importante.
- Pentru terenuri intravilane curți construcții , nerezidențiale, în Roman s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **12euro/mp și 60euro/mp**. Prețurile mai mari sunt în zonele industriale mai compacte și amplasate mai central în zonă. În **zona industrială din nordul Municipiului** prețurile de ofertă sunt cuprinse între **25euro/mp și 45 euro/mp**. Prețuri de **12-15 euro/mp** s-au identificat pentru

terenuri cu suprafețe mari, de ordinul 1-2 ha, amplasate la distanță de căi importante de acces și/sau de utilități publice. În zona Arterei Vest nu s-au identificat oferte sau vânzări recente de terenuri. Cele două zone industriale sunt similare d.p.d.v. al utilității și atractivității.

- 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.** Aceste prețuri nu fac distincție între terenuri cu destinație rezidențială și cele industriale, nu reflectă particularitățile amplasamentului.

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

Conform informațiilor oferite de agențiile imobiliare, numărul tranzacțiilor încheiate în acest an este foarte mic, cererea este mică și apreciez că nivelul acesteia este mai mic decât al ofertei. La nivel local dinamica pieței este una redusă, putem vorbi de 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"¹.

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".²

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă industrială, este destinat construirii de hale industriale, la data evaluării este ocupat cu trei hale de depozitare, ridicate cu autorizație de construire de către 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, putem concluziona că cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² 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 atenuează, 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 unul 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**.³

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 venitului**.

Metodele de capitalizare a venitului, 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 industriale ale municipiului Roman:

³ GEV 630, paragraful 79

Grila datelor de piață

Nr.	Zona din Roman	Suprafața mp	Preț		Telefon	Descriere	Sursa
			euro	euro/mp			
1 Comp A	Str. Primaverii	330	11500	35	767873868	Teren liber, deschidere la asphalt, toate utilitatile la limita de proprietate	Storia.ro
2 Comp B	aproape de sens giratoriu, Lidle si fabrica de ciorapi	2500	62500	25	737526061	in spatele Mariko Inn, cr electric la limita de proprietate, cale acces balastata, cca 500m pana la E85, retea apa și gaz la E85, retea canal pe partea Dedeman,	agentia Acasa
3 Comp C	Cordun, str Libertatii, zona DEDEMAN	7072	247450	35	790261216	deschidere 39m la drum asfaltat , la 350m de E85, cr el, apa, canal, gaz	publi24
4 Comp D	acces din str Tirului	2267	60000	26	766240570	deschidere la cale de acces balastată, cr electric, celelalte utilități la 300-500m	agentia Acasa
5	sub podul de fier, zona Depozit Profi	2200	80000	36	765118800	zona industrială, zona pod de fier, suprafața 2200 mp, deschidere 100 m, Toate utilitatile, pretabil pentru hala, depozit, service auto	Imobiliare smart Roman
6	langa DEDEMAN	21400	898000	42	726797978	deschidere la E85, intre NC 53662 si 51706, energie electrica	storia.ro
7	Cordun, vis a vis centru logistic Lidle, de aceeasi parte cu Dedeman	18000		25	726300835		
8		720	23500	33	737526061		agentia Acasa
9	Balcescu str Zimbrului zona YZY Residence	500	16000	32	755098050	mai multe locuri de casa, deschidere 15m, 16000 euro lotul de la strada, 14000-12500euro celelalte loturi	storia.ro
11	str. Primaverii	720	39800	55	766747955	apa, gaz trase, este o casa demoabila	lajumate.ro
12	Balcescu	769	27000	35	765118800	pt hala, deschidere 37m	Imobiliare smart Roman
13	Balcescu	400	18000	45	765118800	pt hala, deschidere 16m	Imobiliare smart Roman
14	la E85	10000	290000	29	765118800	la E85 pe colt, deschidere 50 metri la sosea si 170 metri pe drumul de	Imobiliare smart Roman

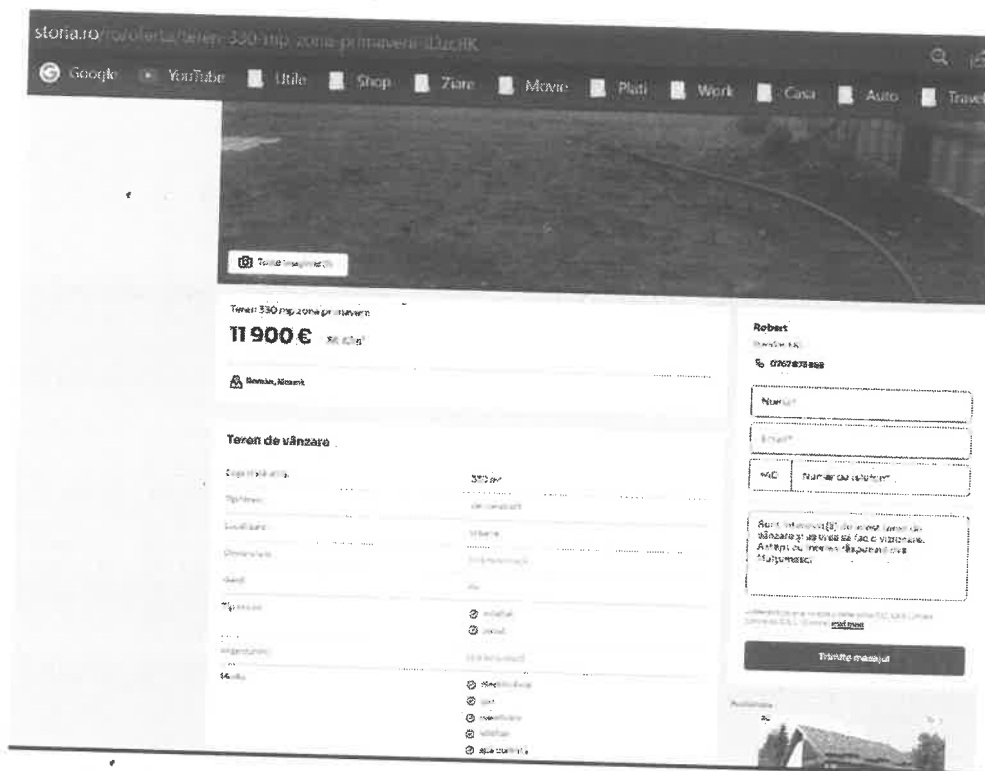
						piarta.Este pretabil pentru reprezentanta,hale,fabric	
15	Centura ocolitoare Cordun str Viorelelor	1717	34500	20	765118800	Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordun pe strada Viorelelor!Suprafata teren 1717 mp,deschidere 29 m,adancime 58 m.Dupa cum se poate vedea in proiect ,se poate construi o hala de 200 mp (20m x 10m).In spatele terenului se poate concesiona de la primarie (circa 10 m) cale de acces pana la centura ocolitoar	Imobiliare smart Roman
16	zona industrială	15900	572400	36	765118800	Teren industrial 15.900mp, situat intravilan Roman, Pret 36EUR/mp.La amplasament sunt disponibile toate utilitatile, fiind si sosea asfaltata.Terenul este pretabil pentru constructia de fabrici/unitati de productie, hale, depozite, etc, fiind pretabil si ca investitie avand in vedere locatia.	Imobiliare smart Roman
17	zona industrială	10000	180000	18	765118800	teren in Roman,cu suprafata de circa un hectar,cu deschiderea de circa 80 m,intr-o zona industrială.Pret 180000 euro	Imobiliare smart Roman
19	zona TRW	25600	384000	15	737526061		agentia Acasa
20		159000	1908000	12	737526061		agentia Acasa
21	in spatele Institutului Franciscan	20000	300000	15	762656526		publi24

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

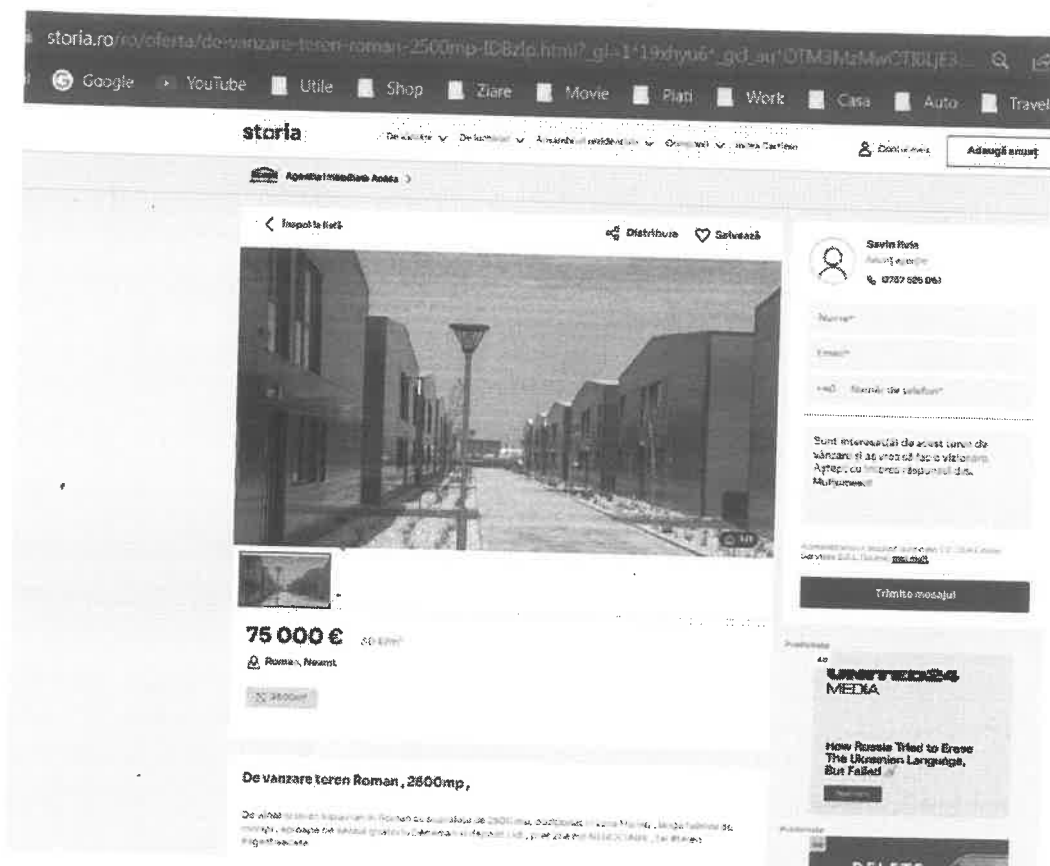
Comparabilele utilizate sunt:

Compărabila A - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, str. Primăverii, cu suprafața de 330 mp, formă regulată, plan, toate utilitățile la limita de proprietate, preț de

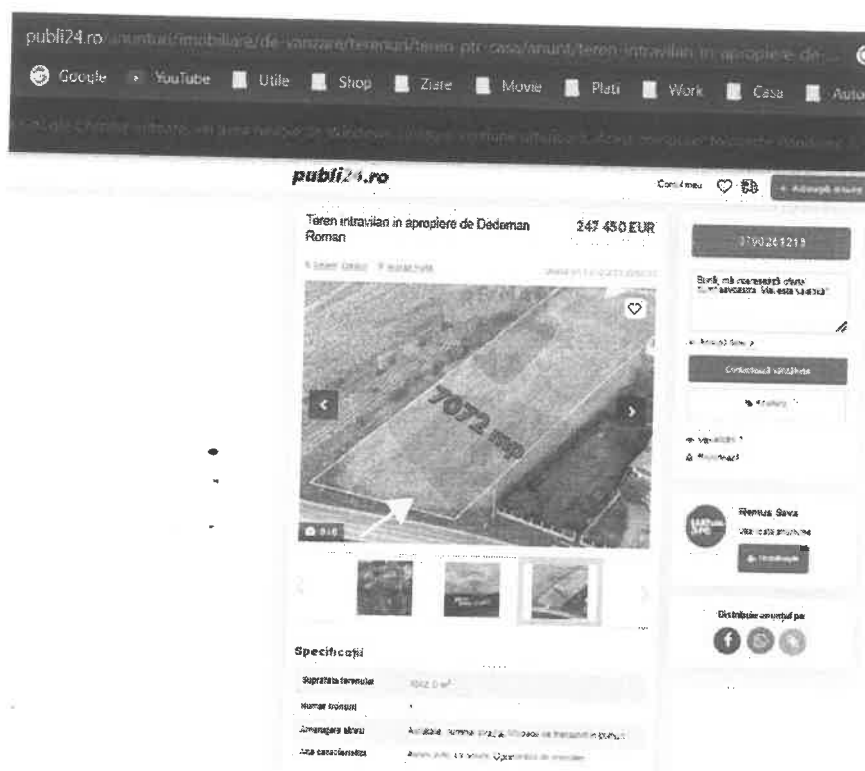
ofertă 11900 euro, respectiv 36euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK>, detalii de la agent imobiliar , tel. 0767873868



Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, în spatele Mariko Inn, cu suprafața de 2500mp, formă regulată, plan, curent electric la limita de proprietate, cale acces balastată, cca 500m până la E85, rețea apă și gaz la E85, rețea canal pe partea cu Dedeman, preț de ofertă 62500euro, respectiv 25euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, postată de Agenția Acasă Roman, <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-zona-dedeman-2500mp/d027gg774f2f73gfd77587ge3888h672.html>, detalii de la agent imobiliar, tel. 0737526061

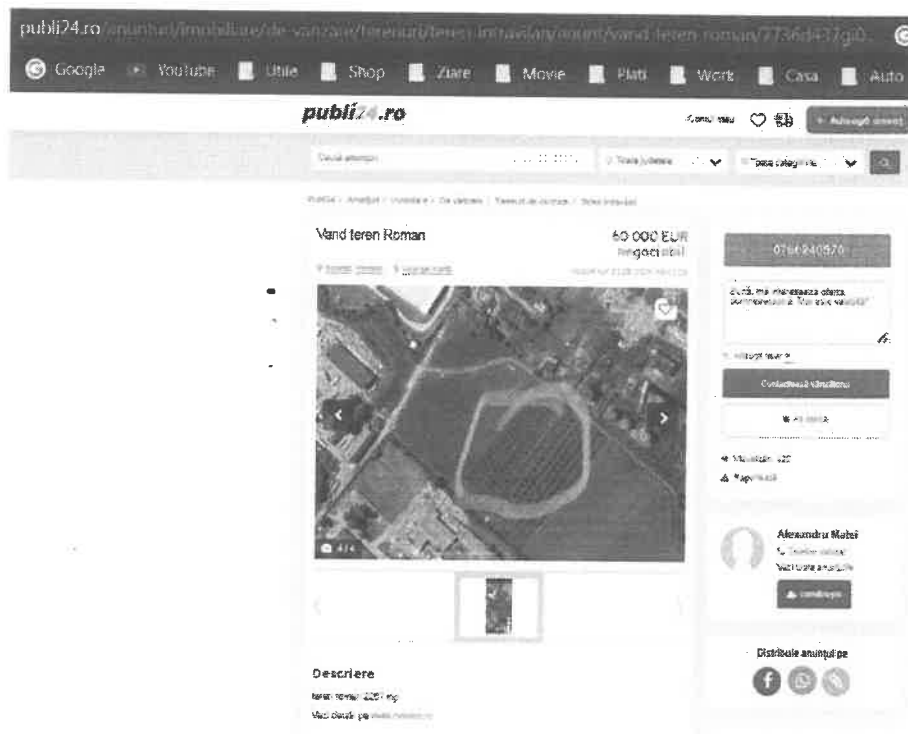


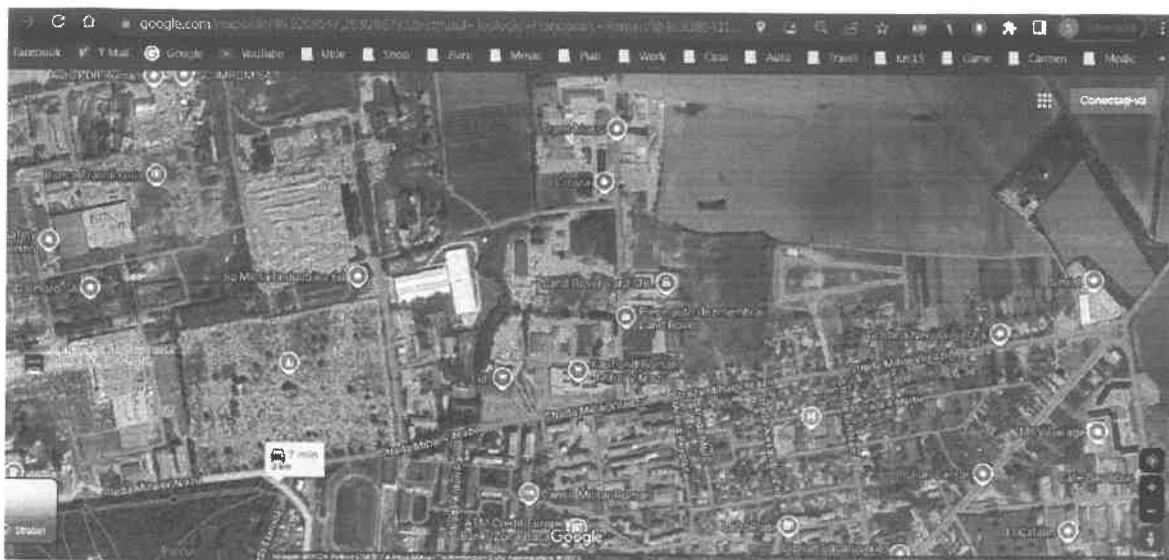
Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan str. Libertății, Cordun, lângă Dedeman, suprafața 7072 mp, plan, deschidere 39m la drum asfaltat, la 350m de E85, rețele publice de energie electrică, apa, canal, gaz la stradă, pret de ofertă 247450euro, respectiv 35euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-in-apropiere-de-dedeman-roman/549fedde482f7gid1fh8d29i29h4e39d.html>, detalii obținute de la agent imobiliar telefon 790261216.





Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, acces din str. Tirului, cu suprafața 2267mp, deschidere la cale de acces balastată. Teren plan, formă regulată, curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități la 300-500m, preț de ofertă 60000 euro, respectiv **26 euro/mp**, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de Imobiliare Smart Roman <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-roman/7736d437gi067h351e34e6e0d20h07g1.html>, informații de la agent imobiliar telefon 0765118800.





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 5-10%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 10%.

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 – Nu s-au identificat cheltuieli care ar trebui făcute imediat după cumpărare (de exemplu demolări , curățare teren), prin urmare nu se aplică ajustări.

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**

Comparabilele sunt amplasate în zone industriale ale municipiului Roman, zone similare celei în care se găsește terenul de evaluat, nu se impun ajustări .

Amenajări exterioare (tip acces) — se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii, importanța drumului. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu deschidere directă la drumuri amenajate, la artere importante. Analizând oferta nr. 9 se deduce că între terenuri aflate la stradă și terenuri similare amplasate la 50m-100m de strada asfaltată și cu utilități , diferența de preț este 2000-3500euro, respectiv 4-7 euro/mp. Ținând cont că influența utilităților aferente acestui teren se estimează la cca 2 euro/mp, se deduce că influența unei căi de acces (în loc de deschidere directă la drum) de cca 50m-100m este de 2-5 euro/mp. Se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 2 euro/mp comparabilelor B și D.

Utilități – Terenul de evaluat are utilitățile la limita de proprietate.

Pentru a cuantifica influența în preț a distanței față de utilități se compară ofertele 2, 5 și 5 care au localizare și suprafețe similare. Se ajustează prețul acestora pentru elementele de comparație – cale de acces și amplasament.

	suprafața (mp)	Pret oferta (euro/mp)	pret ajustat pt cale de acces	pret ajustat pentru amplasament
2 Comp B	2500	25	27	
5	2200	36		
4 Comp D	2267	26	28	29,26

Comparând ofertele 5 cu 2 și 5 cu 4 se remarcă o diferență de 9euro/mp respectiv 7 euro/mp. Altfel spus, pentru utilități aflate la limita de proprietate și utilități aflate la distanța mare (pana în 500m) diferența de preț poate fi de 7-9 euro/mp. De aici se poate deduce că pentru utilități aflate la cca 100m de limita de proprietate influența în preț poate fi cuprinsă între $7 \cdot 100 / 500 = 1,4 \text{ euro/mp}$ și $9 \cdot 100 / 500 = 1,8 \text{ euro/mp}$.

Se aplică ajustare pozitivă de **5,6 euro/mp** comparabilelor B și D.

Suprafața teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Analizând ofertele 12 și 13 cu suprafețe de 400m² și 769m² și prețuri de 45euro/m² respectiv 35 euro/m², deducem o scădere a prețului cu 10euro/m² pentru o creștere a suprafeței cu 370m².

Analizând ofertele 3 și 14, se compară prețul unui teren de 7072m² cu prețul unui teren similar dar cu suprafața de 10000 m². Se deduce o scădere a prețului cu 4 euro/m² (35 euro/m² ajustat cu 2 euro/m² pentru utilități minus 29euro/m² = 4 euro/m²) pentru o creștere a suprafeței cu 3000m². Este evident că dependența nu este una liniară, diferența de preț unitar scăzând atunci când creșterea suprafeței este de ordinul a câteva mii de metri pătrați. Adecvat cu influențele astfel identificate se aplică următoarele ajustări: $7 \cdot (330-1783) / 3000 = -3,39 \text{ euro/mp}$ pentru comparabila A, $7 \cdot (2500-$

1783)/3000=1,67euro/mp pentru comparabila B, $7 \cdot (7072-1783)/3000=12,34$ euro/mp pentru comparabila C, $7 \cdot (2267-1783)/3000=1,13$ euro/mp pentru comparabila D.

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

Amplasament (vecinătăți) – Toate comparabilele au amplasament mai bun decât subiectul, ținând cont de destinația industrială a terenurilor, de faptul că existența căilor importante de transport în apropiere este un avantaj, deci un plus de valoare pentru teren. Se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 10% comparabilei A, ajustare negativă de 5% comparabilelor B și C, ajustare pozitivă de 5% 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 A.**

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. Primăverii, nr. 113, Roman	Teren str. Primăverii	Teren lângă Mariko Inn	Teren str. Libertrății Cordon	Teren Roman, acces din str. Tirului
Preț de ofertă (euro)		11.900	62.500	247.450	60000
Marja de negociere (euro)		595	3.125	12.373	3.000
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	1783 ~	330	2500	7072	2267
Preț de vânzare (euro)		11.305	59.375	235.078	57.000
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		34,26	23,75	33,24	25,14
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	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)		34,26	23,75	33,24	25,14
Condiții de finanțare	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)		34,26	23,75	33,24	25,14
Condiții de vânzare	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)		34,26	23,75	33,24	25,14
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	23,75	33,24	25,14
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	19.08.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	23,75	33,24	25,14
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	deschidere la stradă	deschidere la strada	deschidere la cale de acces	deschidere la stradă	deschiderea la cale de acces
Ajustare (%)		0%	8%	0%	8%
Ajustare (euro/mp)		0,00	2,00	0,00	2,00
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități la E85, cca 500m	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric, celelalte utilități la cca 500m
Ajustare (%)	-	0%	24%	0%	22%
Ajustare (euro/mp)		0,00	5,60	0,00	5,60
Suprafață teren	1783	330	2500	7072	2267
Ajustare (%)		-10%	7%	37%	4%
Ajustare (euro/mp)		-3,39	1,67	12,34	1,13
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	periferie, sens giratoriu spre Lutca	periferie, aproape de sens giratoriu spre Lutca	periferie, la 500m de E85	periferie, la 300m de E85	periferie, la 500m de str. M. Viteazu, 2km de E85
Ajustare (%)		10%	-5%	-5%	5%
Ajustare (euro/mp)		3,43	-1,19	-1,66	1,26
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		0%	34%	32%	40%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)	-	0,04	8,09	10,68	9,99
Preț ajustat (euro/mp)		34,3	31,8	43,9	35,1
Ajustare totală netă (euro/mp)		0,04	8,09	10,68	9,99
Ajustare totală netă (%)		0%	34%	32%	40%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		6,8	10,46	14,00	9,99
Ajustare totală brută absolută (%)		20%	44%	42%	40%
Număr ajustări		1	3	2	3
Pentru comparabilă A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		34,3			
Curs euro/mp 19.08.2025	5,0573				

Valoarea de piață (euro) (rotunjit)	-	61140			
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)		309200			

Valoarea de piață a terenului de 1783mp se estimează la **34,3 euro/mp**, respectiv **61140 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **309200 lei**. 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:

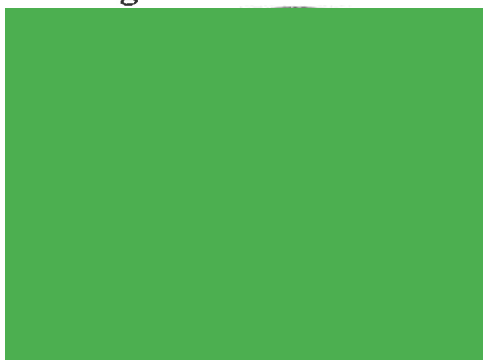
Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 1783mp	Str. Primăverii, nr. 113, Roman, județul Neamț	58187 Roman	61140	309200

Valoarea nu e purtătoare 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-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-in-apropiere-de-...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

Google Chrome nu poate fi lansat deoarece Windows 10 nu a fost instalat corect. Acest computer folosește Windows 7.

publi24.ro Contul meu Adauga anunt



12/11/20

Verificați
Pagina 2/2

Remus Seva
vezi toate anunturile
Contactează

Distribuie anuntul pe
f G

Specificații

Suprafata terenului 1783, 0 m²

Numar terenuri 1

Amplasare strază Peștera, Ruma, strada: Mijloc de transport în comun

Alte caracteristici Amplas auto, La vînzare. Oportunitate de investitie.

Descriere

Comerț 0% la cumparare

Descoperiți oportunitatea ideală pentru investiții diverse, fie că sunt rezidențiale, comerciale sau industriale! Vă prezentăm un teren intravilan de 1783 mp, situat pe Strada Liberă în Cordun, Roman, foarte aproape de Dădăreș Roman.

Cu un front stradal generos de 50 metri, acest teren oferă flexibilitate maximă pentru dezvoltarea proiectului dorit. Fie că intenționați să construiți ocurme, spații comerciale sau hale pentru producție și depozitare, locașul și dimensiunile terenului facilitează accesul și vizit. Ideal.

storia.ro/oferte/de-vanzare/teren-roman-2500mp-10822p.html?gl=1*19nfyub*gd/au/OTM3M2MwOTU0UEE...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

storia De vânzare De închiriat Anunțuri imobiliare Tranzacții Interacțiune Adauga anunt

Agentia Imobiliara Asena

Traspozi la noi Distribuie Salveaza



75 000 € 30 € m²

Agent, Neamț

De vanzare teren Roman , 2500mp ,

De vânzare teren intravilan de 2500 mp situat în zona de dezvoltare urbană, lângă fabrica de sticlă, în apropierea drumului național 10, pe strada nr. 113, în localitatea Roman, județul Neamț.

Serviciu
Agent, Neamț
0727526061

Trimitte mesajul

Publicat de
UNITE24 MEDIA

How Russia Tried to Erase The Ukrainian Language, But Failed

imobiliare roman eptu anunt teren de vanzare 2200 mp

Teren in zona industriala, 2200 mp

680.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

De vanzare teren in Roman, zona industriala, zona pod de fier, suprafata 2200 mp, deschidere 100 mp, pretabil pentru hala de depozit, servicii auto, poze de pe net!

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Industrial
Front stradal:	100 m
Suprafata teren:	2200 mp

publi24.ro anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-roman/7736d437gi0...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Consultare Adauga anunt

Tara anunturi: Toate judetele Toate categoriile

PUBLICA / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren Roman 60.000 EUR negociabil

9 foto terenuri



Descriere

teren roman 2207 mp
 Vezi detalii pe [www.compt.ro](#)

0766240270

Suna, nu raspunde nimeni
 Numara din nou. Va este util?

Adauga poza ta

Contacteaza vanditorul

10 clienti

Modulul de chat

Mapa terenului

Alexandru Mircea
 10 ane de activitate
 10000 anunturi

Adauga anunt

Distribuie anuntul pe

storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-21-400-mp-roman-IDywfX.html?_gl=1*xlkqy4*_gcl_au*MzYxNjQ2NTIyLjE3...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Linda Ecotil

898 000 € 42 €/m²

Roman, Neamt

21400 mp

Teren de vânzare

Tip teren:	intravilan
Localitate:	urbeta
Suprafata utila:	21400 mp
Dimensiuni:	21400 m
Garaj:	nu
Tip acoper:	asfalt
Inghețat/nel:	liber (chirac)
Medii:	☒ electricitate ☒ gaze ☒ canalizare ☒ apă curentă
Trasvănator:	aparte

Descriere

Teren de vânzare, 21.400 mp, Roman

Teren de vânzare cu o suprafață de 21.400 mp, pe o 42 €/m², intravilan, cu toate facilitățile și o deschidere de 80 metri către la drumul european E45. Terenul reprezintă o oportunitate de investiție, fiind situat lângă Jedem, în imediată proximitate a drumului care va face legătura cu autostrada A7.

Mulumesc!

Administrația județului Neamț, Serviciul Județean de Dezapezire, Serviciul S.R.L. (Storia) **multum!**

Trimite mesajul

FUNDRAISER FOR THE EVACUATOR

Help Ukraine's refugees and evacuate them from the battlefield

VOLONTERSKA

snsay

10% DISCOUNT pentru înscrierea la newsletter!

CUMPARA ACUM

UNITED24 MEDIA

storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-21-400-mp-roman-IDywfX.html?_gl=1*xlkqy4*_gcl_au*MzYxNjQ2NTIyLjE3...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

storia

De la stăruie De la stăruie Anunțuri de vânzare Căutare în... Adaugă anunț

Remarcă în oglindă

Înapoi la lista

Distribuie **Salvează**

Ionuț Alăsoa
4.8/5 (100%)
0726.797.970

Teren de vânzare

898 000 € 42 €/m²

Roman, Neamt

21400 mp

Teren de vânzare

Tip teren:	intravilan
Localitate:	urbeta
Suprafata utila:	21400 mp
Dimensiuni:	21400 m

CNC System SRL

PETROM

Bedeman

Termoplast Industrial Park

Linda Ecotil

FUNDRAISER FOR THE EVACUATOR

Help Ukraine's refugees and evacuate them from the battlefield

VOLONTERSKA

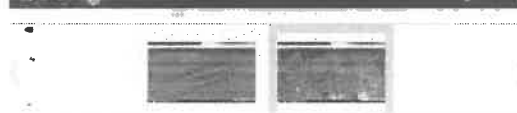
UNITED24 MEDIA

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunt



Specificații

Suprafața terenului 18200 m²

Front stradal 88.00

Descriere

Vând teren 18200 mp, deschidere 88.00 m la E45 înspre țară, adanorm 274 m, pe aceeași parte cu Căminarii, vis-a-vis de noua centură logistică Lidl. Terenul este situat în INTRAVILANUL localității Cordun. Este ideal pentru construirea unor hale de producție sau de depozitare, showroom-uri. Frontul este de 288 mp, suprafața totală: 18200, Front stradal 88.

Vezi detalii pe www.comerc.ro

0726300835

Adaugă teren ?

Comenză vânzare

24.05.18

Volumen: 1472

Aspicești



Razvan Petrovici

Te telefonăm

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



uTorrent



De vanzare loc de casa in Roman 720 mp

23 500 EUR

Teren, Roman

Valoarea: 13.05.2023 12:31:14

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia
agent imobiliar

Tu cu cine faci imobiliare?

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman 720 mp, deschidere 17 ml, acte pregatite pentru vanzare, pret 23500 euro neg. se poate plati si in doua rate, Telefon 0633440014
#agentiacaasa #imobiliareroman
Vrei sa vinzi un teren, apartament sau o casa sau doar vrei sa-ti faci dosarul de acte. Atunci ai nevoie de noi, plătești doar o taxă de dosar și de restul ne ocupăm noi (Dezbatere de moștenire, cadastru și intabulare, fiscal, adeverințe la unități, programări notariale, etc.)
Ne te ajutăm să ai actele în regulă fără mari băști de oap!
Contactează-ne și descoperă ofertele noastre.

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă filieră

Contactează vânzătorul

Pe oferta

Valoarea: 13.05.2023

Modifică



Agentia imobiliara
Acasa

Telefon validat
Vedeti toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



storia.ro/ro/oferta/vand-terenuri-in-balcescu-IDAlY.html?_gl=1*1zv0df*_gcl_au*MzYxNjQ2NTYtLjE3Mjg5NjYyN...

16 000 €

22 €/m²

Roman, Neamt

AGORA

Teren de vanzare

Tip teren:	de constructii
Locuitor:	zilnic
Suprafata utila:	500 m²
Dimensiuni:	500 m
Garaj:	(Nu e informat)
Tip teren:	☒ rural ☒ rural
Imprumut:	(Nu e informat)
Media:	(Nu e informat)
Tip vanzare:	Agentie

Descriere

Vand terenuri in Balcescu

Vand mai multe loturi in teren in suprafata de 1600 mp, deschidere 11 mp la intravilan Balcescu zona Viry. Respective pretul pentru lotul de la strada este de 16.000 euro neg. iar pentru celelalte loturi pretul vanzarii este de 12.500 euro in functie de pozitia unde se afla. Relati la telefon

Publicitate



Publicitate



Publicitate



storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzc8K.html?_gl=1*1yoapng*_gd_au*M2YxNjQ2NTYtUE3Mjg5...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

[Inapoi la lista](#) [Distributie](#) [Salveaza](#)



11 500 € 35 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Tip teren	de constructii
Locatie	urbana
Suprafata utila	330 mp
Dimensiuni	10x33 metri
Grat	da
Taxacati	☒ electricitate ☒ canal

Robert
Anunt agentie
☎ 0767 878 808

Nume*

Email*

+40 - Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare si aş vrea să fac o vizionare
Aştept cu interes răspunsul dvs.
Mulţumesc!

Interesul meu este de a achiziţiona terenul de 330 mp. Cu 7 zile înainte de a-l lua în posesie pot plăti restul.

Trimite mesajul

Publicitate



Become a pilot

Pilot Runway Descădeți >

Publicitate



lajumate.ro/teren-in-roman-zona-buna-15194875.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome nu poate vizualiza unele din imaginile de Windows 10 sau o versiune ulterioara. Acesti colimpatai pot fi dintr-un Windows 7.

lajumate.ro Autentificare Create Cont + ADAUGA ANUNT CHATUIT

Teren in Roman zona buna

Roman, Neamt

Acum 2 săptămâni

39.800 EUR

1/1



Salvează anunțul

Zona	Est	Tip teren	Teren construit
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	720
Utilitati	Nu		

Ofer spre vanzare in Roman teren intravilan 720 mp cu deschiderea de 12 ml, zona incalzita, cu toate utilitatile, pret 39800€.

Pro Imobiliare

07xx - AFISEAZĂ

TRIMITI MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

imobiliareroman.com/anunt/teren-ideal-pentru-halalanga-rosea-in-balcescu

Y Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15 Game Camu

Teren ideal pentru Hala,langa sosea in Balcescu

18.000

€18.000

IMOBILIARE SMART ROMÂN

SUNA ACUM

Descriere

Anunt: Vânzare 2 loturi de teren ideale pentru hală,service auto,cu utilitati in apropiere,(cu stalpi de electricitate pe terenuri)

Lot 1:

- Suprafata: 769 mp
- Deschidere: 37 m
- Pret: 27.000 euro

Lot 2:

- Suprafata: 400 mp
- Deschidere: 16 m
- Pret: 18.000 euro

Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	400 mp



IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

De vanzare teren intravilan, situat la E 85, cu suprafata de 1 hectar, pe colt, deschidere 50 metri la sosea si 170 metri pe drumul de piarta. Este pretabil pentru reprezentanta, hale, fabrici!

Imagini



Detalii

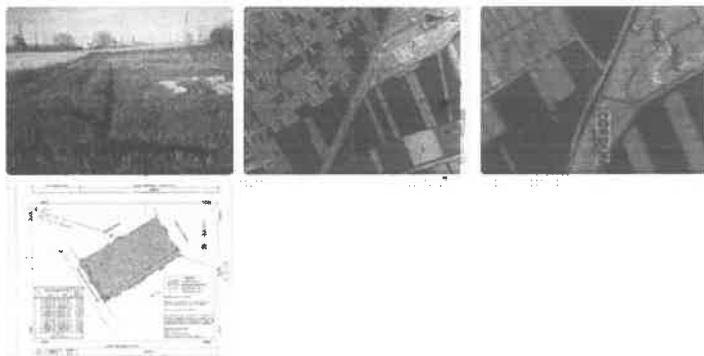
Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	50 m
Suprafața teren:	10000 mp



Descriere

Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordon pe strada Vioreleor! Suprafata teren 1717 mp, deschidere 29 m, adancime 50 m. Dupa cum se poate vedea in proiect, se poate construi o hala de 200 mp (20m x 10m). In spatele terenului se poate concesiona de la primarie (circa 10 m) cale de acces pana la centura ocolitoare Cordon. Pret 20 euro mp

Imagini



Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	29 m
Suprafața teren:	1717 mp

IMOBILIARE SMART ROMAN

Descriere

Teren industrial 15 900mp, situat intravilan Roman, Pret 36EUR/mp.
La amplasament sunt disponibile toate utilitatile, fiind si sosea asfaltata.
Terenul este pretabil pentru constructia de fabrici/unitati de productie, hale, depozite, etc, fiind pretabil si ca investitie avand in vedere locatia

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	15900 mp

SUNA ACUM

Descriere

De vanzare teren in Roman, cu suprafata de circa un hectar, cu deschiderea de circa 80 m, intr-o zona industrială. Pret 180000 euro

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front strada:	80 m
Suprafata teren:	10000 mp

storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-in-roman-15-9-hectare-pret-12-euro-mp-IDAKOV.html?_gl=1*lkw4j1*_gcl_...

Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

storia Devanzare De inchiriat Ansambluri rezidentiale Companii Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Agencia Inmobiliar Acaas

← Înapoi la listă Distribuie Salvează

VÂNZARE

Savin Livia Tu cu cine faci

VÂNZARE

1908 000 € 12 €/m²

Roman, Neamt

De vanzare teren în Roman 15,9 hectare pret 12 euro /mp

De vanzare teren în Roman 15,9 hectare, intravilan, ideal pentru construcție faondă, depozit... etc., pret 12 euro / mp., tel #teren. #fabrica investitie #autostrada #agentiaacasa toate reactiile!!

Savin Livia
Agent agent
0787 526 061

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Administrativul acestor date este GZ On & Online Services S.R.L. (SARON) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

FUNDRAISER FOR THE EVACUATOR

Help Ukraine a collection of resources designed to help you from the heartland

VOLONTERSKA

Publicitate

UNITED24

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 562m²,
Str. Vasile Lupu, nr. 2,
NC 55825 Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
Slavnea Liliana**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimație nr. 11968**

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	5
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.....	5
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
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	11
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	12
4.3 ANALIZA CERERII	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	15
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	15
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară
Contract concesiune
Contract închiriere

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 562m² situat în str. Vasile Lupu, nr. 2, cu număr cadastral 55825 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: 10.03.2025
Data evaluării: 10.03.2025
Data raportului: 10.03.2025
Curs valutar la 10.03.2025 1 euro = 4,9766lei

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 10.03.2025
Teren 526mp	str. Vasile Lupu, nr. 2, Roman, județul Neamț	55825 Roman	42660	212300

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.

Sursăle 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:

- Afirmațiile 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. 11968, vechime în profesie de 19 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

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 Slavnea Liliana.**

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. Vasile Lupu, nr. 2, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 55825 Roman. Terenul aparține Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 562m², este plan, are deschidere la strada Vasile Lupu, asfaltată, are acces la rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan.

La data evaluării terenul este compus dintr-un lot de 300 m² concesionat către Slavnea Liliana în baza contractului de concesiune nr.72687-1 din 16.10.2023 și un lot de 262 m² închiriat către Slavnea Liliana în baza contractului de închiriere nr. 72687 din 16.10.2025. Terenul este ocupat cu 2 clădiri, una cu destinația de locuință și cealaltă cu destinație industrială, proprietate a Slavnea Liliana.

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 **întregul 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 **10.03.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9766. 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 **10.03.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **10.03.2025**.

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 ingineresti 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 imobiliară 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 probabilă 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 ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

I) 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

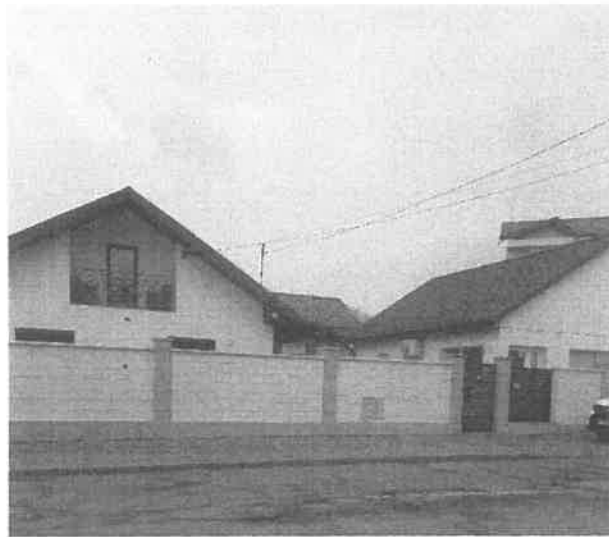
3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

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 de case din sudul municipiului Roman.

Terenul de evaluat este amplasat pe strada Vasile Lupu, care asigură accesul spre Complexul de agrement Ștrand Moldova, spre cartierul de blocuri ANL, spre Parc Zăvoi, spre puntea peste Moldova care leagă municipiul Roman de satul Cotu-Vames.



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Terenul este concesionat din anul 2021, pentru o durată de 5 ani.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață 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:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiune pe mai multe axe prioritare	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă cu caracter preponderant rezidențial, curată, liniștită, nepoluată, populație civilizată - În vecinătate sunt Complexul de agrement Ștrand Moldova, cartierul de blocuri noi ANL, unități economice de prestare servicii și de alimentație publică - Strada Vasile Lupu asigură accesul spre cartierul de blocuri noi ANL și puntea spre Cotu-Vameș.	- Zonă rezidențială periferică
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată, suprafața 526m² ce permite ridicarea unei clădiri conforme cu PUG Roman - Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate - Deschidere mare la stradă asfaltată, pe care circulă și mijloace de transport în comun - Traficul este redus	

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 **zona de sud a municipiului Roman, subpiața loturilor mici de teren construibil.**

4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința 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 acelui 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 reprezentanți 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 zona de sud a municipiului, zonă preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 50-100 euro/mp**. Prețuri mai mici sunt în zonele periferice unde există utilități și zonele încep să se dezvolte d.p.d.v. imobiliar.

- 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 discount 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"¹.

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".²

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial, dar în care este permisă și ridicarea unor clădiri cu destinație nerezidențială . La data evaluării terenul este ocupat cu clădiri și păstrează caracterul urbanistic al zonei. Această utilizare, de teren construit, 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.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140.

² 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 atenuează, 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**.³

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 venitului**.

Metodele de capitalizare a venitului, 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 zona rezidențială de sud a municipiului Roman:

³ GEV 630, paragraful 79

Grila datelor de piață

	Zona	Suprafața	Preț		Sursa, tel.	Caracteristici
			euro	euro/mp		
1 Comp A	Cartodrom	400	39000	97,5	737526061 agentie Acasa	convorbire cu agent, toate utilitatile, gard si foisor, zona foarte buna, vecini buni, civilizati
2 Comp B	str Viitorului	406	29800	73	739395991 olx.ro	cartier in dezvoltare, periferie
3 Comp C	Cartodrom, Bazar	1060	72000	68	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, deschidere 30m, vile noi
4 Comp D	Cartodrom, Bazar	815	58000	71	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi
5	str. Gloriei, 41, la un bloc de bdl Republicii	561		90	740248577 publi24.ro	toate utilitatile, gard beton proiect casa
6	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	730718869 publi24.ro	toate utilitatile, deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	str Bucovinei, Janga 53380	650	37000	57	742182714 publi24.ro	toate utilitatile
8	str Maramuresu lui	520	39000	75	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, are o casa batraneasca
9	Spiru Haret intersectie cu T Vladimirescu	492	31500	64	753847921 publi24.ro	toate utilitatile, liber, curat
10	zona bazar	500	28000	56	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, loturi de case
11	la Spitalul vechi	1800	165000	92	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, pt clinica, birouri, hotel

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.

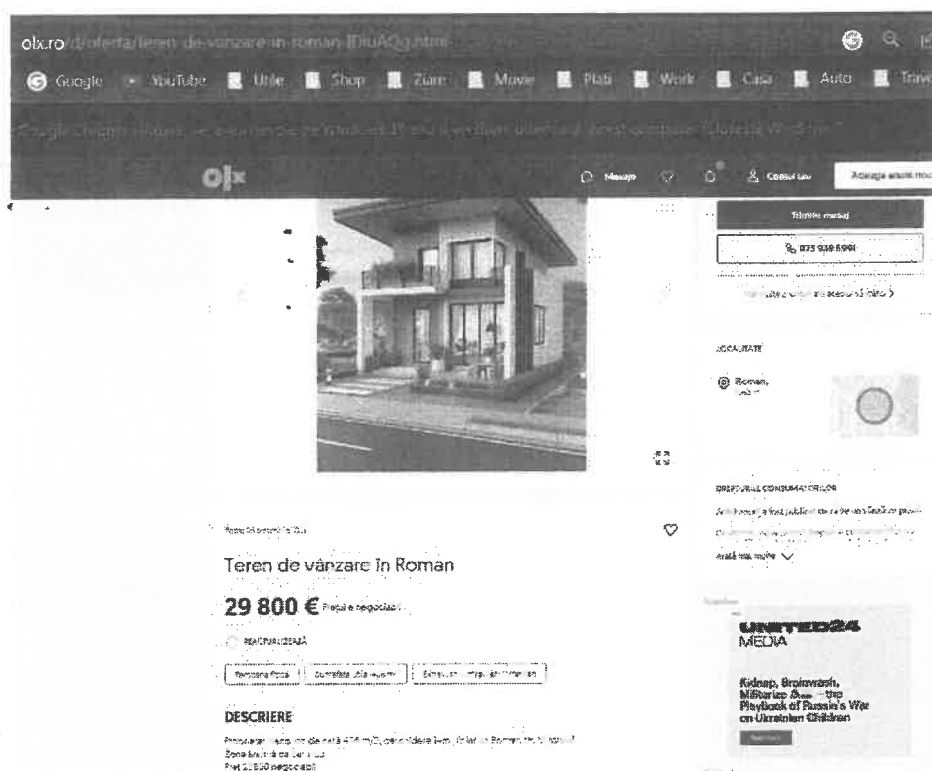
Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona Cartodrom, 400mp, între case, toate utilitățile la limita de proprietate, mediu curat, vecini civilizati, deschidere la stradă asfaltată, imprejmuit, foisor, plan, pret de ofertă 39000euro. Din discuția cu proprietarul reiese că foisorul și gardul au costat cca 5000 euro. Prețul de ofertă se

diminuiază la 34000euro, respectiv 85euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzarte-2-6-hectare-intravilan-in-roman-IDAMcP.html?_gl=1*98b7b6*_qcl_au*OTM3MzMwOTI0LjE3Mjg2NDM5NDY.*_ga*MTE5MzE1NTc1Ny4xNzI4NjQzOTQ1*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODY0Mzk0OS4xLjEuMTcyODY0NDAA0MS4wLjAuMA, postată de agenție imobiliară (tel. 737526061).

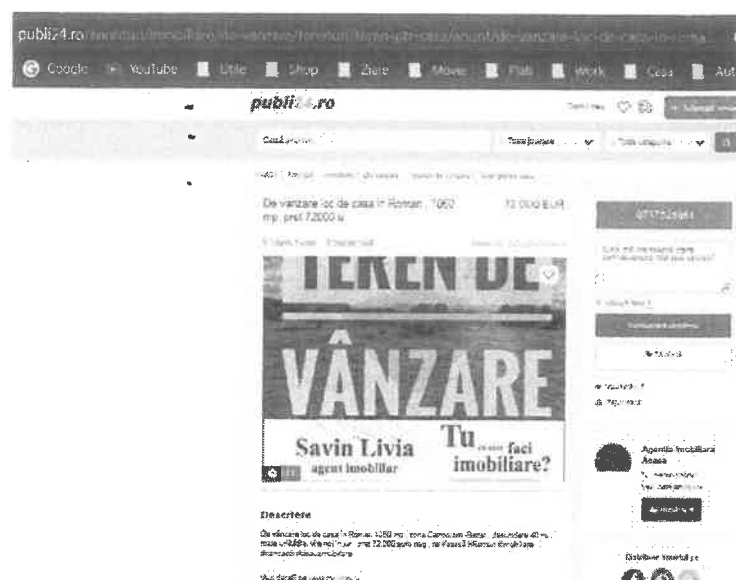


Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, strada Viitorului, Roman, zonă periferică, în dezvoltare, caracter mixt preponderent rezidențial, multe case noi și o unitate economică, suprafața 406mp, deschidere la strada Viitorului, asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 29800euro, respectiv 73euro/mp, negociabil, ofertă postată de proprietar, tel. 739395991, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-IDiuAQg.html>

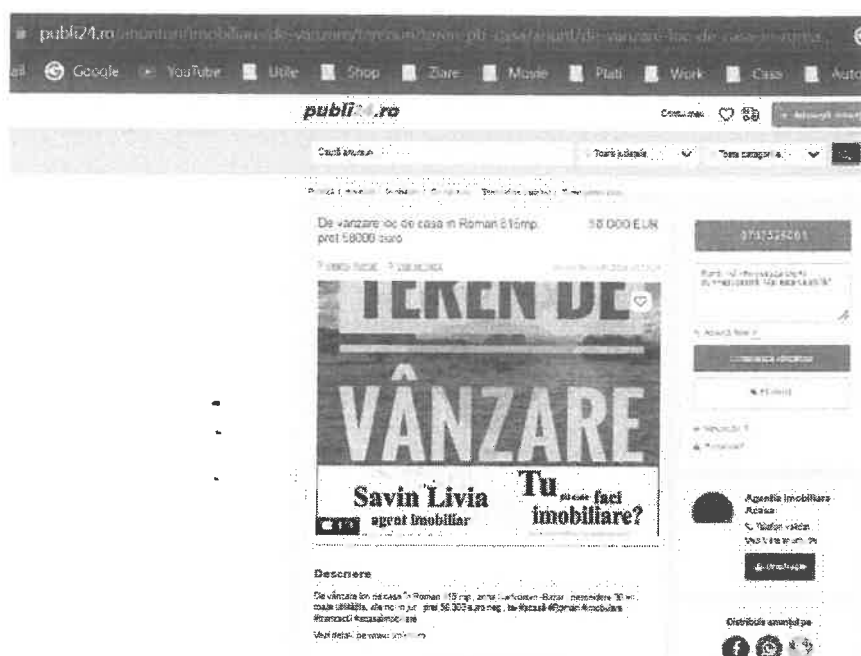


Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, zona Cartodrom-Bazar, zonă rezidențială, cartier în dezvoltare, suprafața 1060mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 72000 euro, respectiv 68 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenție imobiliară, (737526061),

pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-1060-mp-pret-72000-e/h4d2f4231i8873e810eh6467h237he69.html>



Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, zona Cartodrom-Bazar, zonă rezidențială, cartier în dezvoltare, suprafața 815mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 58000 euro, respectiv 71 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenție imobiliară, (737526061), pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-815mp-pret-58000->



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 pretul 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 – Nu s-au identificat cheltuieli care ar trebui făcute imediat după cumpărare (de exemplu demolări, curățare teren), prin urmare nu se aplică ajustări.

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 zona rezidențială de case din sudul municipiului Roman, la mică distanță de terenul de evaluat. 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. Se aplică ajustare pozitivă de 2% comparabilelor B, C și D.

Utilități – Toate comparabilele au acces la toate utilitățile publice, la fel ca terenul de evaluat. Nu sunt necesare ajustări.

Suprafață teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și devin mai atractive prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. În mediul urban terenul aferent unei clădiri este de regulă 500-1500 m², uzual fiind în jur de 500m². Și în

acest interval prețul scade cu creșterea suprafeței. Analizând pe perechi de date ofertele de terenuri similare (de exemplu oferta 3 cu 4, 2 cu 4, etc) se observă o variație de preț cuprinsă între 2% și 5% pentru diferențe de suprafață de 200-400mp. Proportionalo, se estimează și se aplică o ajustare negativă de 1% comparabilelor A, B, o ajustare pozitivă de 2% comparabilei C și o ajustare pozitivă de 1% comparabilei D.

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

Amplasament (vecinătăți) – Pe piața terenurilor pentru locuințe sunt mai bine cotate terenurile amplasate median, în apropierea școlilor, a zonelor comerciale, cu vecini civilizați, cu trafic redus și atmosferă nepoluată,... Comparând ofertele 1, 2, 3, 6 se remarcă o scădere de preț de până la 40% între amplasamente foarte bune cu populație stabilizată și amplasamente periferice, în dezvoltare. Comparabilele utilizate sunt în apropierea terenului de evaluat, amplasamentul nu variază atât de mult. Se estimează și se aplică ajustare negativă -de 5% comparabilei A și ajustare pozitivă de 5% comparabilelor B, C și 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 oferta.

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 A.**

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. Vasile Lupu, nr.2, NC 55825 Roman	Teren Roman, zona Cartodrom	Teren Roman, str. Viitorului	Teren Roman, zona Cartodrom	Teren Roman, zona Cartodrom
Preț de ofertă (euro)		34.000	29.800	72.000	58000
Marja de negociere (euro)		1.700	1.490	3.600	2.900
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	562	400	406	1060	815
Preț de vânzare (euro)		32.300	28.310	68.400	55.100
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		80,75	69,73	64,53	67,61
Ajustări specifice tranzacționării					
<i>Drept de proprietate transmis</i>	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)		80,75	69,73	64,53	67,61
Condiții de finanțare	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)		80,75	69,73	64,53	67,61
Condiții de vânzare	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)		80,75	69,73	64,53	67,61
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		80,75	69,73	64,53	67,61
Condiții de plată (data tranzacției/ofertei)	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)		80,75	69,73	64,53	67,61
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Categorie teren	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	strada asfaltată, mijloace de transport în comun	strada asfaltată, mijloace de transport în comun	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Ajustare (%)		0%	2%	2%	2%
Ajustare (euro/mp)		0,00	1,39	1,58	1,35
Utilități	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	562	400	406	1060	815
Ajustare (%)		-1%	-1%	2%	1%
Ajustare (euro/mp)		-0,81	-0,70	1,29	0,68
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	între case, mediu civilizat, periferie	între case, mediu civilizat	case mai rare, spre periferie	case mai rare, periferie	case mai rare, periferie
Ajustare (%)		-5%	5%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		-4,04	3,49	3,23	3,04
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0

Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-6%	6%	9%	8%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-4,85	4,18	6,10	5,07
Preț ajustat (euro/mp)		75,9	73,9	70,6	72,7
Ajustare totală netă (euro/mp)		-4,85	4,18	6,10	5,07
Ajustare totală netă (%)		-6%	6%	9%	8%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		4,8	5,6	6,1	5,1
Ajustare totală brută absolută (%)		6%	8%	9%	8%
Număr ajustări		2	3	3	3
Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		75,9			
Curs euro/mp 10.03.2025	4,9766				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)		42660			
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)		212300			

Valoarea de piață a terenului de 526 m² se estimează la **75,9euro/mp**, respectiv **42660 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **212300 lei**. 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 10.03.2025
Teren 526mp	str. Vasile Lupu, nr. 2, Roman, județul Neamț	55825 Roman	42660	212300

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/teren-ter-n-ptr-casa/anunt/de-vanzare-teren-in-roman-loc-d

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

Google Chrome vizuare vei avea nevoie de Windows 10 sau o versiune ulterioara. Acest computer (categorii Windows 7)

publi24.ro

Continuu Adauga anunt

Cautare: Toate ofertele Toate categoriile

De vanzare teren in Roman loc de casa 34 000 EUR 35000 euro

0737560061

Su a ma de acest anunt
Compartaseste pe retele sociale

Adresa:

Compartaseste anuntul

0737560061

Agentia imobiliara
Acasa
Te telefon
Activitate anunt

Adresa:

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren in Roman loc de casa suprafata de 450mp, detinut de 20m, in gard gard
balon, fosa, pont, fustel, poarta electrica, abilit
Pret 30.000 negociabil
#Roman #Romania #Romania #Romania

olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-101u4Q3.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome vizuare vei avea nevoie de Windows 10 sau o versiune ulterioara. Acest computer (categorii Windows 7)

olx

Message Contul tau Adauga anunt nou

0737560061

De vanzare teren in Roman loc de casa

LOCUITE

Roman,

DEPTULUL COORDONATORUL

Am alocat un teren de vanzare in Roman loc de casa

De vanzare teren in Roman loc de casa

Adresa:

UNITED24 MEDIA

Kuchap, Brainwash,
Batteries 3.0 - 100
Punchbox of Russia's 10th
on Ukrainian Children

DESCRIERE

Pozitie: in loc de casa 450 m2, detinut de 20m, in gard gard
balon, fosa, pont, fustel, poarta electrica, abilit
Pret 30.000 negociabil

[illegible]

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu Adauga ghid anunturi

Cauta anunturi: Toate județele Toate categoriile

Publicat: Anunturi / Terenuri / De vanzare / Terenuri / Teren ptr casa / Anunt / De vanzare loc de casa in Romania

De vanzare loc de casa in Roman 816mp. 58 000 EUR
pret 58000 euro

Imagini: 1 / 1

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia
agent imobiliar

Tu ce faci imobiliar?

Descriere
De vanzare loc de casa in Roman 816 mp., zona Caracrom-Bazar, deschidere 30 m., toate utilitățile, vîle noi în cur., pret 58 000 euro neg., la Rapoartă Roman imobiliare
Vrei detalii pe www.publi24.ro

0737026001

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Vă scriu la numărul de telefon.

Adauga ghidul meu

Compartoarea mea

12 mii

Vizualizări: 0

Rapoartă: 0

Agentia imobiliara Acasa

Te interesează oferta? Vă scriu la numărul de telefon.

Trimite mesaj

Distribuie anuntul pe:

f t g

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu Adauga ghid anunturi

Cauta anunturi: Toate județele Toate categoriile

Publicat: Anunturi / Terenuri / De vanzare / Terenuri / Teren ptr casa / Anunt / De vanzare loc de casa in Romania

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

Imagini: 1 / 1

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia
agent imobiliar

Tu ce faci imobiliar?

Descriere
De vanzare loc de casa in Roman 1060 mp., zona Caracrom-Bazar, deschidere 40 m., toate utilitățile, vîle noi în cur., pret 72.000 euro neg., la Rapoartă Roman imobiliare
Vrei detalii pe www.publi24.ro

0737526001

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Vă scriu la numărul de telefon.

Adauga ghidul meu

Compartoarea mea

12 mii

Vizualizări: 0

Rapoartă: 0

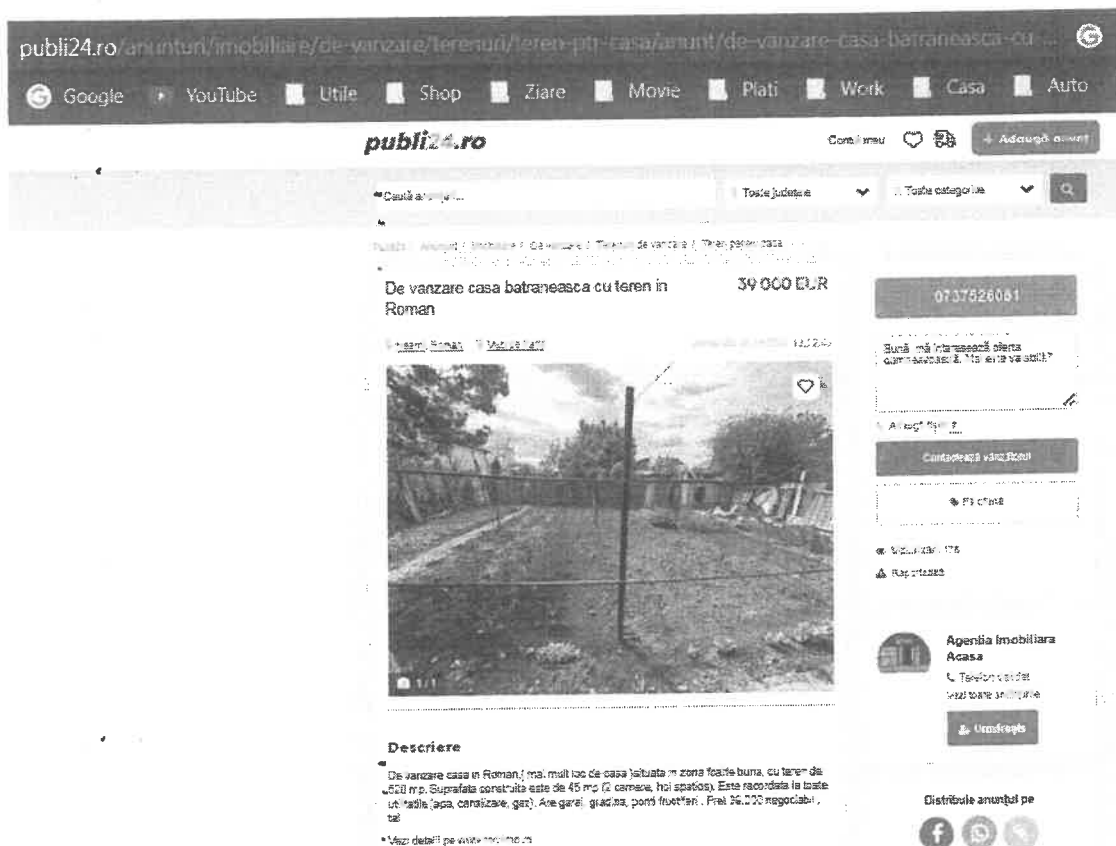
Agentia imobiliara Acasa

Te interesează oferta? Vă scriu la numărul de telefon.

Trimite mesaj

Distribuie anuntul pe:

f t g



publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-roman/9358...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro

Comenzi

Cauți anunțuri

Totă județ

Totă categorie

Teren intravilan în Roman 31.500 EUR

Vizualizare

31.500 EUR

07-53847921

Sunt încă interesat de acest anunț

Compartă anunțul

Facebook

Twitter

LinkedIn

WhatsApp

Print

Descriere

Vând teren intravilan în Roman, 482 mp, poziționat pe colț, cu deschidere de 44m fa de strada pe Strada Spău Haret. Preț negociabil 31500.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

imobiliareroman.com

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

De vanzare terenuri loturi de casa in Roman ,zona bazar,în plina dezvoltare(casa,constructii noi),poze net.

Imagini

Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	17 m m
Suprafața teren:	500 mp

Postarea publicată de Agentia Imobiliara Acasa Roman



Agentia Imobiliara Acasa Roman

De vanzare teren 1800 mp Intravilan Roman , zona Spirakului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte , pret 165000 , tel 0737526061 #agentiaacasa



Anexa Nr. 1 La Partea I

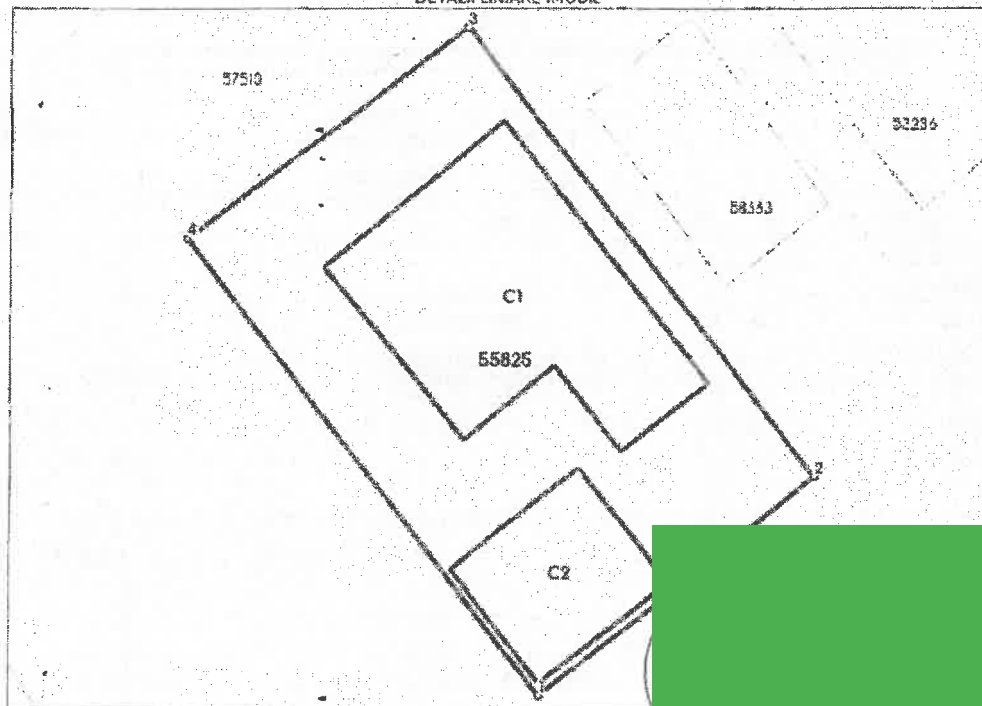
Carte Funciară Nr. 55825 Comuna: Oraș, Municipiu: Roman
 nr 72681/16 la 2012

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55825	Din acte: 500 Masurata: 562	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 500 Masurata: 562				

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55825-C1	construcții de locuințe	175	Cu acte	S. construită la sol: 175 mp; S. construită desfășurată: 194 mp; casă construită din cărămidă, acoperită cu tablă, compusă din 3 camere, bucatărie, baie, hol și o cameră la mansarda (C1) cu Suprafața Construită la sol 175 mp și Suprafața Construită Desfășurată 194 mp.
A1.2	55825-C2	construcții industriale și edilitare	68	Cu acte	S. construită la sol: 68 mp; S. construită desfășurată: 68 mp; Spațiu comercial-suprafața construită - desfășurată = 68 mp - construit în anul 2012, din cărămidă, acoperită cu tablă

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Funciar nr. 55825 la 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.719
2	3	29.967
3	4	18.22
4	1	30.874

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța externă nr.672160/12-09-2023 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 274.

Data soluționării,

14-09-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

LAURA SOLCANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

TABEL**Cuprinzând terenurile evaluate si valorile de inventar**

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Evaluare euro/mp	Valoare totală Euro	Valoare totală Lei	Valoare inventar Lei	Obs.
1	39465 din 29.05.2025	PĂULEȚ FELIX și PĂULEȚ CAMELIA-IRINA	Str. Primăverii, nr. 113 cad 58187	1783,00	34,30	61.140,00	309.200,00	46.704,58	Fara TVA
2	39257 din 28.05.2025	GHERGHEL SERGIU	Str. Islazului, nr. 101E cad 60489	814,00	29,00	23.640,00	119.600,00	60.150,12	Fara TVA
3	18602 din 04.03.2025	SLAVNEA LILIANA și SLAVNEA NICOLAE-LUCIAN	Str. Vasile Lupu, nr. 2 cad 55825	562,00	75,90	42.660,00	212.300,00	128.460,00	Fara TVA

***Prețul de vânzare va fi cel de inventar a imobilului**, conform ART. 363*) alin (6) din OUG 57/2019 care prevede ”Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 80354 din 22.10.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile și îndreptarea unei erori materiale din cuprinsul H.C.L. nr. 139 din 24.06.2025 privind aprobarea vânzării unor imobile

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ (art. 363 alin. 6, art. 364 alin 1,2), imobilele (terenuri și/sau construcții) proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, se pot vinde prin licitație publică sau prin negociere directă, după caz, la un preț de vânzare stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul local.

Conform dispozițiilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice și a Contractului de prestări servicii nr. 79711 din 08.10.2024, rapoartele au fost elaborate de un evaluator atestat ANEVAR ing. Dancea Carmen. Prețul de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Alăturat vă supun aprobării vânzării a 3 (trei) terenuri pentru care există solicitări de cumpărare, terenuri care sunt ocupate de construcții, proprietatea solicitanților, și care se vor vinde prin negociere directă, după cum urmează:

- **Domnul Păuleț Felix și doamna Păuleț Camelia-Irina**, prin cererea nr. 39465 din 29.05.2025, solicită cumpararea terenului concesionat în suprafață 1783,00 mp, Str. Primăverii, nr. 113, Mun. Roman, identificat prin NC 58187;
- **Domnul Gherghel Sergiu**, prin cererea nr. 39257 din 28.05.2025 solicită cumpararea terenului concesionat în suprafață 814,00 mp, din Str. Islazului, nr. 101E, Mun. Roman, identificat prin NC 60489;
- **Doamna SLAVNEA LILIANA și domnul SLAVNEA NICOLAE-LUCIAN**, prin cererea nr. 18602 din 04.03.2025 solicită cumpararea terenului concesionat în suprafață 562,00 mp, din Str. Vasile Lupu, nr. 2, Mun. Roman, identificat prin NC 55825;

Menționăm că sumele obținute se vor folosi pentru investiții de interes public.

Prin H.C.L. nr. 139 din 24.06.2025 s-a aprobat vânzarea unor imobile. În cuprinsul Anexei nr. 1, la poziția 4 se va citi **53752** în loc 53572, cum în mod

greșit s-a trecut. Celelalte prevederi ale hotărârii rămân neschimbate.

Ca urmare a celor de mai sus, în temeiul art. 71 alin. 1 din Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, se îndreaptă erorile materiale menționate mai sus.

Față de cele prezentate rog domnii consilieri să se pronunțe prin vot.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică și Resurse Umane, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Laurențiu-Dan Leoreanu



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



**Emitent: Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului și
Direcția Economică și Resurse Umane
Nr. 80535 din 22.10.2025**

RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile
și îndreptarea unei erori materiale din cuprinsul H.C.L. nr. 139
din 24.06.2025 privind aprobarea vânzării unei imobile**

Prin referatul de aprobare nr. 80354 din 22.10.2025, Primarul municipiului Roman, domnul Laurențiu-Dan Leoreanu, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

1. NECESITATEA:

În programul de activitate al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, este inclusă și soluționarea cererilor de cumpărare terenuri care aparțin domeniului privat al municipiului Roman, ocupate de construcții edificate în baza unor autorizații de construire sau deținute cu acte valabile (contracte de vânzare cumpărare), și pentru care se propune valorificarea rațională și eficientă din punct de vedere economic, de către Consiliul Local al municipiului Roman.

În acest sens și pentru soluționarea cererilor agenților economici/persoane fizice privind cumpărarea unor terenuri, avem următoarele solicitări, după cum urmează:

1. **Domnul Păuleț Felix și doamna Păuleț Camelia-Irina**, prin cererea nr. 39465 din 29.05.2025, solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață 1783,00 mp, Str. Primăverii, nr. 113, Mun. Roman, identificat prin NC 58187;
2. **Domnul Gherghel Sergiu**, prin cererea nr. 39257 din 28.05.2025 solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață 814,00 mp, din Str. Islazului, nr. 101E, Mun. Roman, identificat prin NC 60489;
3. **Doamna SLAVNEA LILIANA și domnul SLAVNEA NICOLAE-LUCIAN**, prin cererea nr. 18602 din 04.03.2025 solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață 562,00 mp, din Str. Vasile Lupu, nr. 2, Mun. Roman, identificat prin NC 55825;

2. OPORTUNITATEA:

Aceste vânzări generează următoarele beneficii:

- în urma analizei documentațiilor depuse și a vizitelor în teren, consider oportună vânzarea, pentru ca se respecta cadrul urbanistic, precum și volumetria zonei,
- construcțiile edificate și recepționate prezintă durabilitate în timp, sunt generatoare de venituri prin taxe și impozite, iar prin valorificarea acestora vor crește noi locuri de muncă.
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea

contravalorii terenului vândut;

- se va trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului, în sarcina cumpărătorului (inclusiv cele de mediu).

Prin H.C.L. nr. **139** din **24.06.2025** s-au aprobat vânzarea unor imobile. În cuprinsul Anexei nr. 1, la poziția 4 se va citi **53752** în loc 53572, cum în mod greșit s-a trecut. Celelalte prevederi ale hotărârii rămân neschimbate.

Ca urmare a celor de mai sus, în temeiul art. 71 alin. 1 din Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, se îndreaptă erorile materiale menționate mai sus.

3. LEGALITATEA:

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al municipiului Roman, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art. 129 Atribuțiile consiliului local din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României.

- astfel potrivit art. 129, alin. (6) care menționează următoarele: “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2), lit. c), consiliul local:

- b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

” Regulile speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat se fac cu respectarea art. 363 din OUG nr. 57/03 iulie 2019 privind Codul administrativ al României, din care alin (1) menționează următoarele: ”Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat (ART. 364)

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

În concluzie, apreciem ca oportun, necesar și legal proiectul de hotărâre, sens în care se va întocmi un proiect de hotărâre. Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman.

Arhitect șef,
Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei

Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU