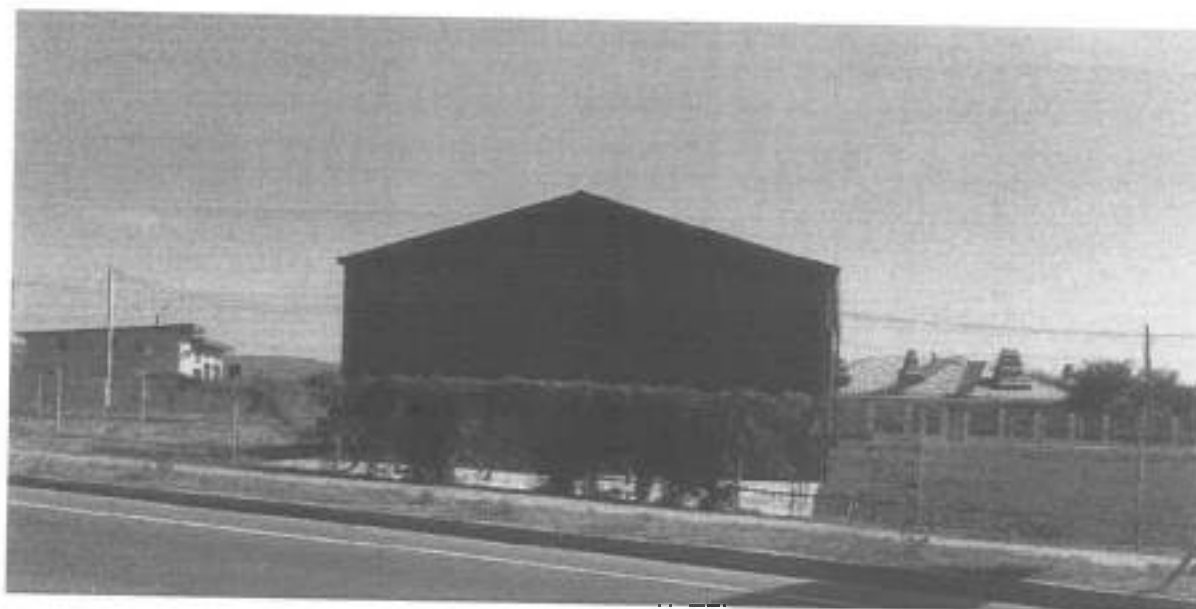


RAPORT DE EVALUARE

**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 FAPECTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINTA	5
A) IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	5
B) IDENTIFICAREA CLIENTELII SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI	5
C) IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
E) TIPUL VALORII	5
F) DATA EVALUARII, DATA INSPECIEI, DATA RAPORTULUI	6
G) NATURA SI AMPLASAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI	6
H) NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	7
I) IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI	8
K) RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
L) DECLARAREA CONFORMITATI EVALUARE CU SEV	9
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR	9
3.1 DATE DESPRE Aria de piata, localitate, vecinatati si localizare	9
3.2 DESCRIEREA SITAII JURIDICE	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI TERENULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURDELEMENTE ATASATE	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETATII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITATI	12
4.2 DELIMITAREA PIETEI	12
4.3 ANALIZA CERERII	13
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELATIA INTRE CERERE SI OFERTA	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBTIEI SUBIECTULUI IN PIATA SPECIFICA	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA	15
6.1 CONSIDERATI TEORETICI – EVALUAREA TERENULUI	15
6.2. METODA COMPARATIEI DIRECTE	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25

ANEXE

Oferle de vanzara terenuri
Extras Carte Funcara
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 = 5,0673lei

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 rigorele 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-asociatiei>).

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 Lutca. 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, indicată 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 drepturilor 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 preamțune**, 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 acestor 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**, în 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 despre 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, storna.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. Oncă 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 mediale, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de alte persoane decât clientul și destinatorii 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 ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

I) Declararea 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**
- Prezentă 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 alături pentru jumătatea estică a județ Neamț cât și pentru părți din județele învecinate Iași, Vaslui și Bacău.

Municipiul dispune de o poziție 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

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



Terenul de evaluat are suprafața de 1783 m², are forma inunghiulară, 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 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	- 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 potrivește 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 migrației 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 construcției, 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 aceluia 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 Imobiliară, Smart Imobiliară, ...) 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, prezența 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 oferte 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 prețelor 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 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 industrială, este destinat construcției 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 de valori-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 3.5

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 (proportia) 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 acestor 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 GE.V 610, paragraful 79

Grila datelor de piață

Nr.	Zona din Roman	Suprafata	Pret		Telefon	Descriere	Sursa
		mp	euro	euro/mp			
1 Comp A	Str. Primaverii	330	11500	35	767873868	Teren liber, deschidere la asfalt, 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 si 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 balastata, cr electric, celelalte utilități la 300-500m	agentia Acasa
5	sub podul de fier, zona Depozit Profi	2200	80000	36	765118800	zona industriala, zona pod de fier, suprafata 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 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 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 demnabila	lajurnate.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

						piartă. Este pretabil pentru reprezentanță, hale, fabric	
15	Centura ocolitoare Cordon str Viorelelor	1717	34500	20	765118800	Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordon 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
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.

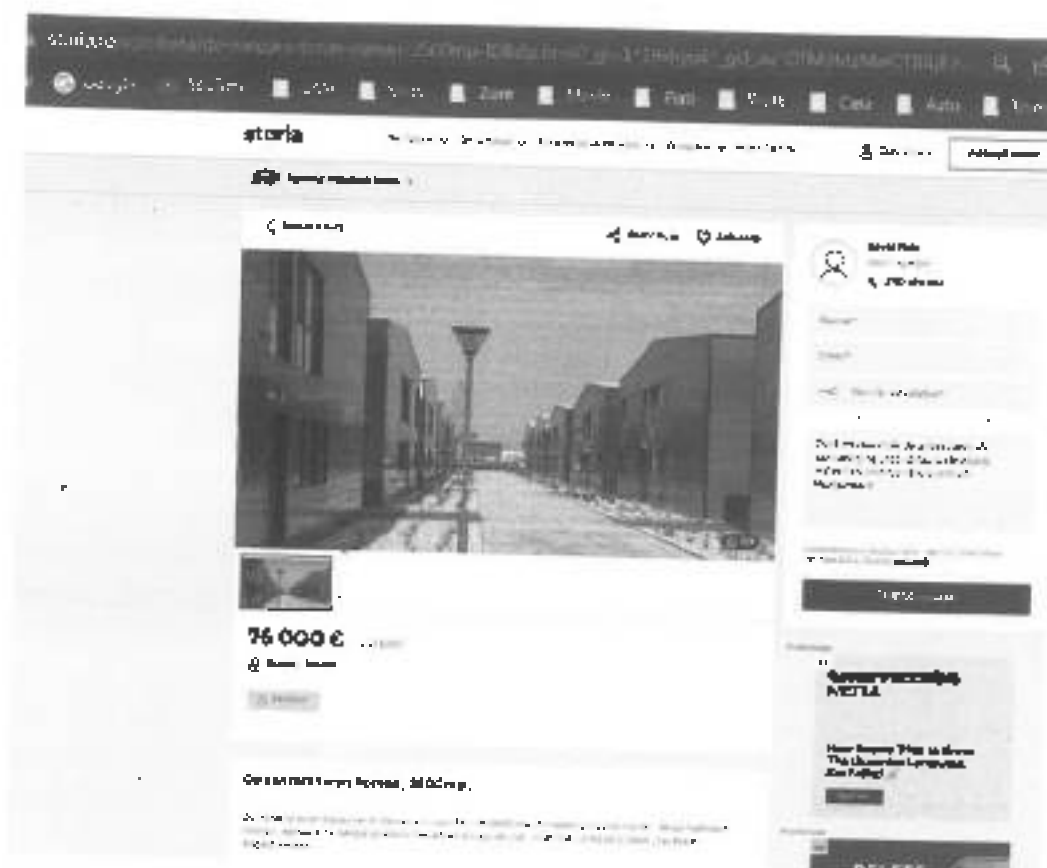
Comparabilele utilizate sunt.

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, str. Primăveni, 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/d027gg774f2f73gfd77567ge3888h672.html>, detalii de la agent imobiliar , tel. 0737526061

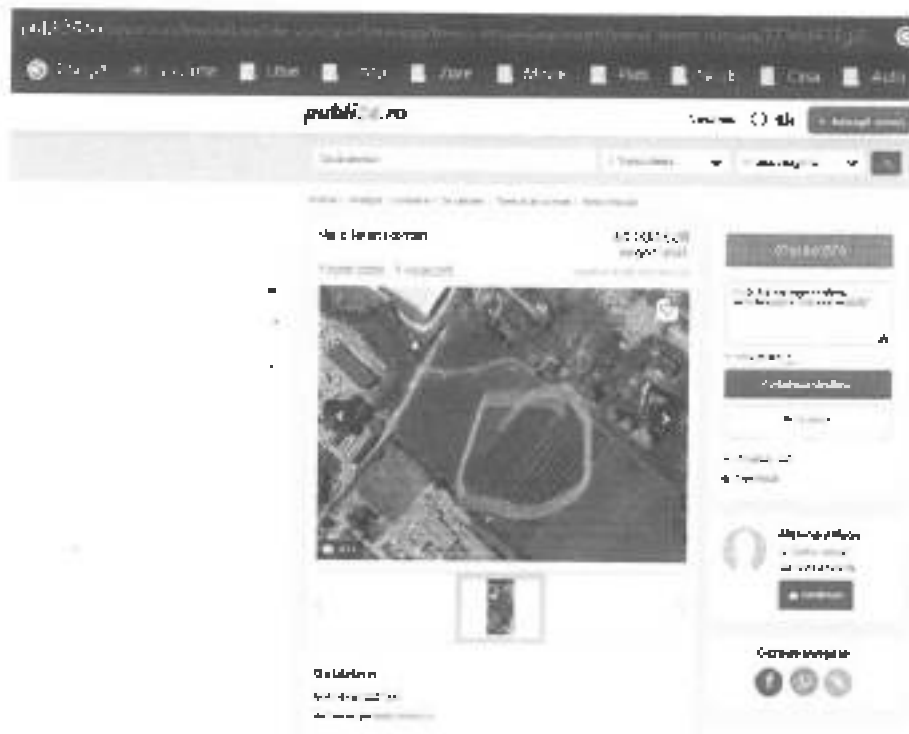


Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan str. Libertății, Cordun, lângă Dademan, suprafața 7072 mp, plan, deschidere 39m la drum asfaltat, la 350m de E85, rețele publice de energie electrică, apă, canal, gaz la stradă, preț de ofertă 247450euro, respectiv 35euro/mp. ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ctr-casa/anunt/teren-intravilan-in-apropiere-de-dedeman-roman/549fedde482f7qid1fh8d29d29h4e39d.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 80000 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/7736d437gi067h351e34e8e0d20h07g1.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 Marilko Inn	Teren str. Libertății Cordon	Teren Roman, acces din str. Tirului
Preț de ofertă (euro)		11.800	62.600	247.460	89000
Marja de negociere (euro)		896	3.128	12.373	3.000
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	3%
Suprafață teren (mp)	1783 "	330	2600	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 terenului	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	obiectivă	obiectivă	obiectivă	obiectivă	obiectivă
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00

Pret ajustat (euro/mp)		34,28	23,75	33,24	25,14
Cheltuieli necesare după achiziționare	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
Pret ajustat (euro/mp)		34,28	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
Pret ajustat (euro/mp)		34,28	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 stradă	deschidere la cale de acces	deschidere la stradă	deschidere la cale de acces
Ajustare (%)		0%	8%	0%	8%
Ajustare (euro/mp)		0,00	2,00	0,00	2,00
Utilități	curent electric, apă, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric, apă, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități la EBS, cca 500m	curent electric, apă, 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
Topografia	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	periferie, sans grădini spre Lutza	periferie, aproape de sens giratoriu spre Lutza	periferie, la 600m de EBS	periferie, la 300m de EBS	periferie, la 500m de str. M. Viteazul, 2km de EBS
Ajustare (%)		10%	-5%	-5%	5%
Ajustare (euro/mp)		3,43	-1,19	-1,66	1,26
Ajustare totală caracteristică specifică proprietății (%)		0%	34%	32%	40%
Ajustare totală caracteristică specifică proprietății (euro/mp)		0,04	8,09	10,68	9,99
Pret 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)		8,8	10,46	14,00	9,99
Ajustare totală brută absolută (%)		20%	44%	42%	40%
Număr ajustări		1	3	2	3
Pentru comparabil A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		34,3			
Curs euro/mp 19.08.2025	6.0673				

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 Iva

Tinând 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

Tinând 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 Iva.

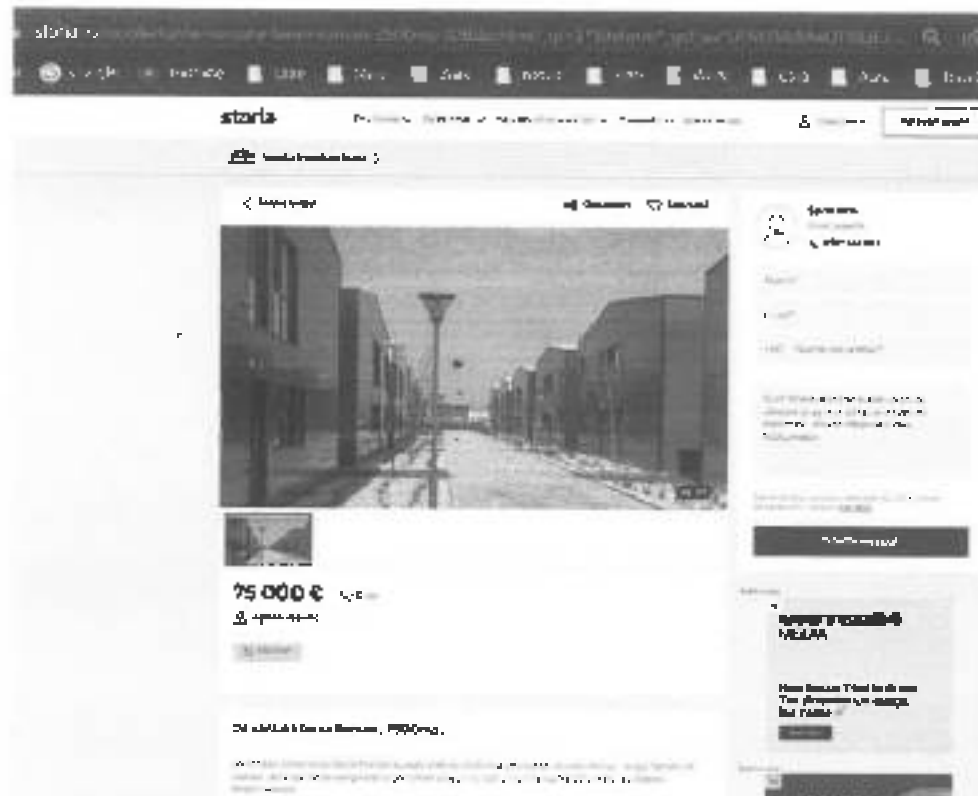
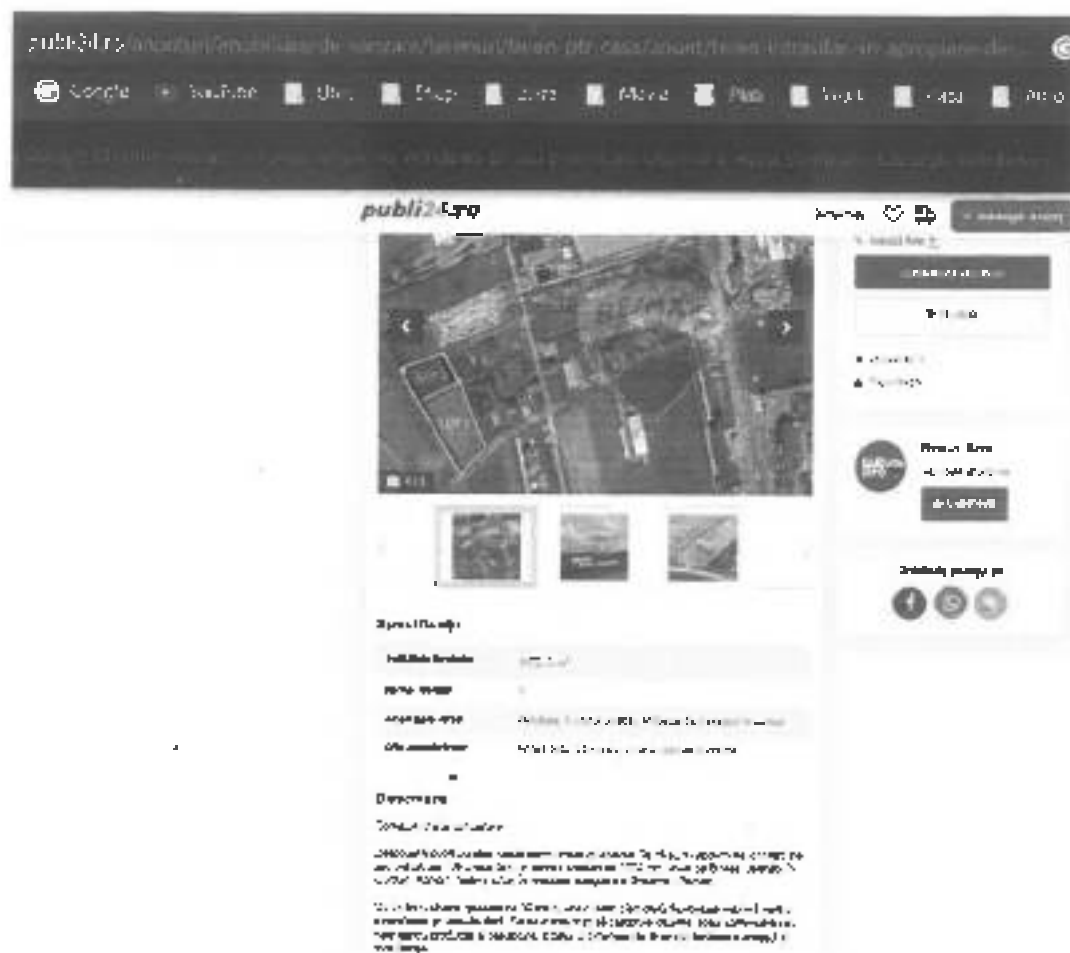
Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului

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**



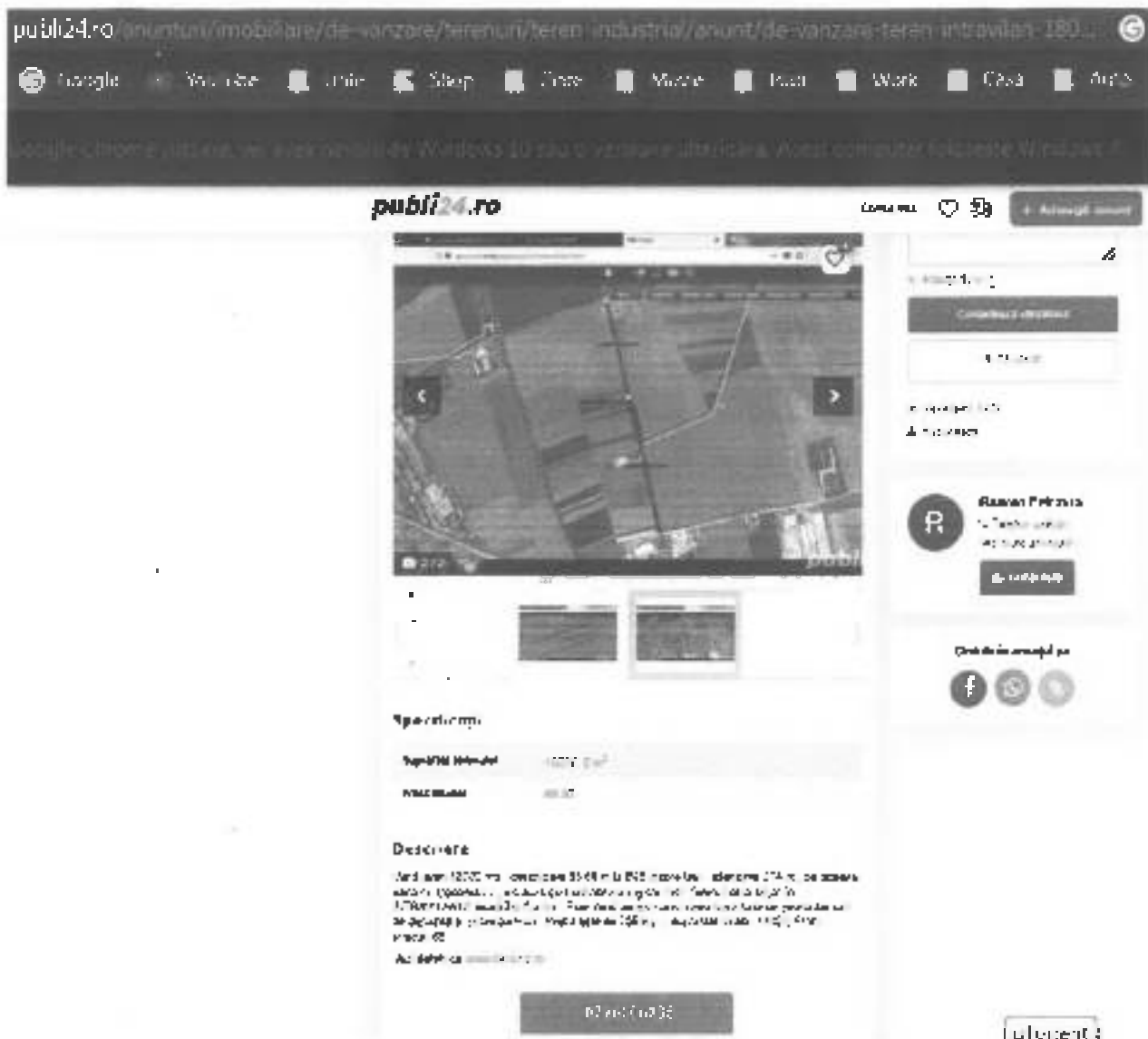
Oferte de terenuri intravilane

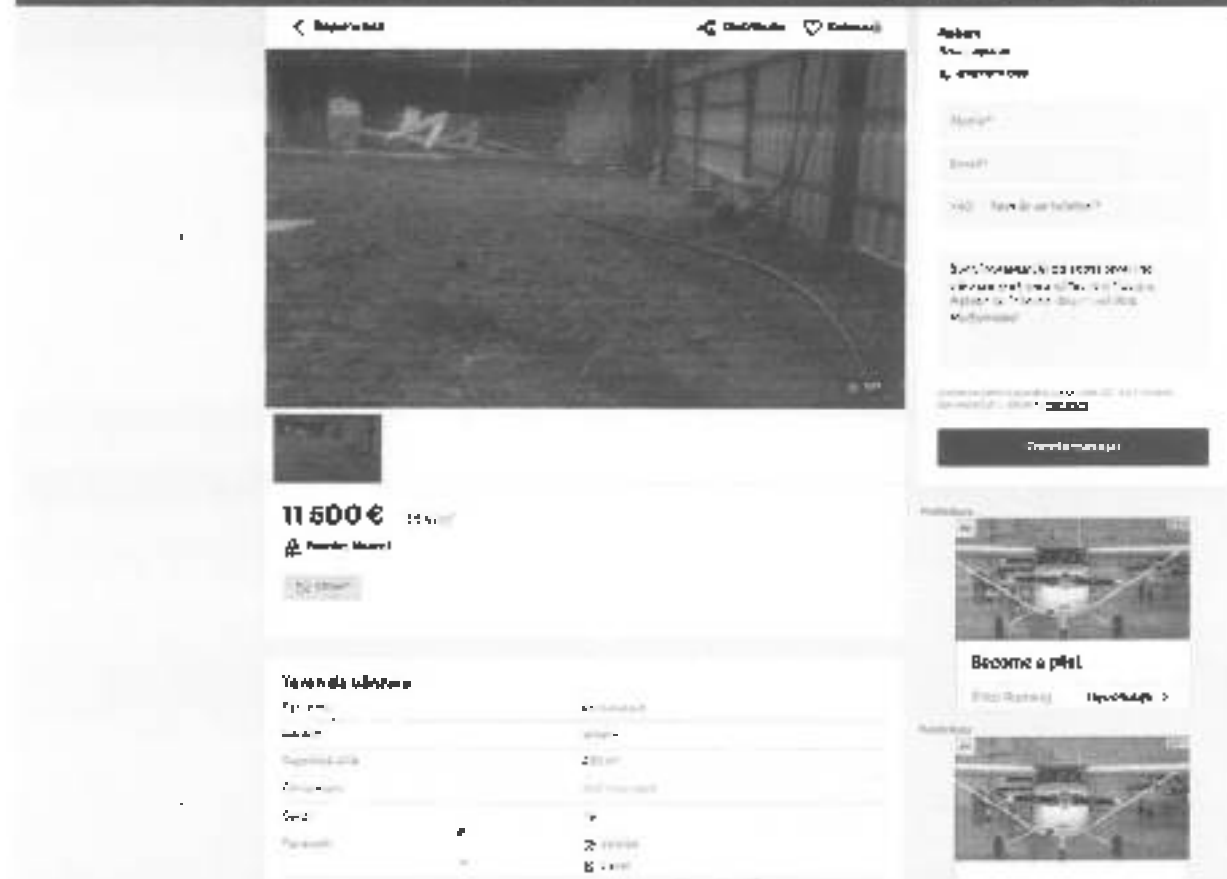




MOBILE DATA POINT







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

Google Maps

tojumate.ro

Teren in Roman zona buna

39.800 EUR

TEREN DE VANZARE

Detalii

Descriere

Un teren in zona de Roman este ideal pentru dezvoltare de proiecte imobiliare sau agricole.

Proiectabil

STOK - ATRAGĂ

TRIMITE MESAJ

SAUVEGARDEZ

tojumate.ro/teren-ideal-pentru-hala-langa-sosea-in-balcescu

Teren ideal pentru Hala, langa sosea in Balcescu

114.000

IMOBILIARE DANFT ROMAN

SURSA ROMAN

Detalii

Descriere

Un teren in zona de Roman este ideal pentru dezvoltare de proiecte imobiliare sau agricole.

Proiectabil

STOK - ATRAGĂ

TRIMITE MESAJ

SAUVEGARDEZ



IMOBILIARE SMART ROMANIA

0765118800

Descriere

De vanzare teren agricol, suprafață 7.882 mp, situat în zona industrială de dezvoltare din cadrul orașului Roman, județul Bacău. Terenul este potrivit pentru construirea unei fabrici sau a unui depozit industrial.

Imagini

Detalii

Tip teren	Comercial
Suprafață teren	7.882 mp
Front strada	20 m
Suprafață construită	0 mp



Descriere

Teren agricol, suprafață 7.882 mp, situat în zona industrială de dezvoltare din cadrul orașului Roman, județul Bacău. Terenul este potrivit pentru construirea unei fabrici sau a unui depozit industrial.

Imagini

Detalii

Tip teren	Comercial
Suprafață teren	7.882 mp
Front strada	20 m
Suprafață construită	0 mp

