

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 89344 din 20.11.2025

privind aprobarea unor schimburi de terenuri
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 89345 din 20.11.2025 înaintat de către domnul Laurențiu-Dan Leoreanu – Primarul Municipiului Roman, precum și raportul comun de specialitate nr. 89346 din 20.11.2025 întocmit de către Direcției de Urbanism, Cadastru și Administrarea Teritoriului;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din __.11.2025 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. ____ din __.11.2025 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. ____ din __.11.2025 al Comisiei juridice;

Având în vedere:

• Art. 108, art. 354 și urm, art. 298, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 2, lit. „c” și alin. 6, lit „b”, ale art. 139, alin.2, ale art. 140, alin. 1, precum și 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. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 5.17 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 600,00 mp, situat în municipiul Roman, strada Cuza Voda, nr. 7 bis, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 54261 - 600,00 din acte, 569,00 mp măsurati, 57582 - 15,00 mp din acte, 16,00 mp măsurati și 57596 – 15,00 mp Roman, conform **anexa nr. 1** la prezenta;

(2) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 5.23 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 2.018,00 mp măsurat, 16.720 mp din acte, situat în municipiul Roman, str. Ogoarelor, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 55457 Roman, conform **anexa nr. 2** la prezenta;

(3) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 5.18 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 385,00 mp, situat în municipiul Roman, str. Ion

Ionescu de la Brad, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 62904 Roman, conform **anexa nr. 3** la prezenta;

(4) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 5.21 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 402,00 mp, situat în municipiul Roman, str. Mihail Jora, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 62702 – 290,00 mp și 62910 – 112,00 mp Roman, conform **anexa nr. 4** la prezenta;

(5) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 5.22 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 336,00 mp, situat în municipiul Roman, str. Miron Costin, nr. 7-7A, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 58580 Roman, conform **anexa nr. 5** la prezenta;

Art.2. Se aprobă schimbul de teren între Municipiul Roman și domnul Irimia Mihai și doamna Irimia Nicoleta, părțile transferând dreptul de proprietate după cum urmează:

- Municipiul Roman predă către domnul Irimia Mihai și doamna Irimia Nicoleta, suprafața de 2.018,00 mp măsurat, 16.720 mp din acte, teren curți construcții, situat în mun. Roman, strada Ogoarelor, identificată cu nr. cadastral 55457, înscrisă în CF nr. 55457, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Actului de dezmembrare autentificat sub numărul 223 din 17.02.2014 la BNP Tănase Adrian Alin, evaluat la 143.700,00 lei conform raportului de evaluare din anexa 2 la prezenta și suprafața de 385,00 mp teren curți construcții, situat în mun. Roman, strada Ion Ionescu de la Brad, identificată cu nr. cadastral 62904, înscrisă în CF nr. 62904, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Hotărârii Consiliului Local 214 din 25.09.2025, evaluat la 166.000,00 lei conform raportului de evaluare din anexa 3 la prezenta;

- Domnul Irimia Mihai și doamna Irimia Nicoleta predă Municipiului Roman suprafața de 600,00 mp teren curți construcții intravilan situat în mun. Roman, str. Cuza Voda, nr. 7bis, cu nr cadastral 54261 – 600,00 din acte, 569,00 mp mășurați, 57582 – 15,00 mp din acte, 16,00 mp mășurați și 57596 – 15,00 mp, evaluat la 309.100,00 lei conform raportului de evaluare din anexa nr. 1 la prezenta plus diferența ce rezultă din evaluări în valoare de 600,00 lei;

Art.3 Se aprobă schimbul de teren între Municipiul Roman și domnul Boeriu Ioan-Liviu si doamna Boeriu Diana-Dumitrița, părțile transferând dreptul de proprietate după cum urmează:

- Municipiul Roman predă către domnul Boeriu Ioan-Liviu si doamna Boeriu Diana-Dumitrița, suprafața de 402,00 mp teren cuți construcții intravilan situat în mun. Roman, str. Mihail Jora, identificată astfel: 290,00 cu nr. cadastral 62702, înscrisă în CF nr. 62702, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Hotărârii Consiliului Local 118 din 30.05.2019 și 112,00 cu nr. cadastral 62910, înscrisă în CF nr. 62910, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Hotărârii Consiliului Local 214 din 25.09.2025, evaluat la 86.500,00 lei conform raportului de evaluare din anexa 4 la prezenta;

- Domnul Boeriu Ioan-Liviu si doamna Boeriu Diana-Dumitrița predă Municipiului Roman suprafața de 336,00 mp teren curți construcții intravilan

situat în mun. Roman, str. Miron Costin 7-7A, cu nr cadastral 58580, evaluat la 60.400,00 lei conform raportului de evaluare din anexa nr. 5 la prezenta plus diferența ce rezultă din evaluări în valoare de 26.100,00 lei;

Art. 4.(1) Se mandatează Primarul municipiului Roman, să reprezinte Municipiul Roman și să semneze în numele și pentru municipiul Roman, în fața notarului public, contractele de schimb ce vor fi încheiate;

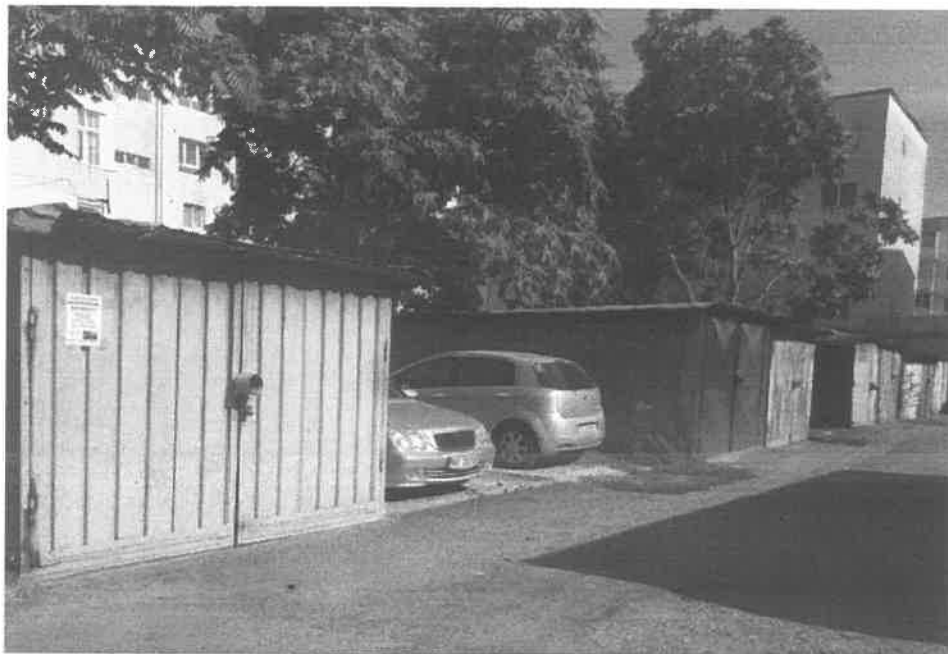
(2) Toate cheltuielile ocazionate de autentificarea acestor acte, vor fi suportate de municipiul Roman din bugetul local.

Art. 5. Secretarul General al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

Inițiator,
Primarul municipiului Roman
Laurențiu-Dan Leoreanu

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 600 m²,
Str. Cuza Vodă, nr. 7 BIS,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

Destinatari: Municipiul Roman

și

Irimia Mihai și Irimia Nicoleta

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.....	6
F) DATA EVALUĂRII, DATA INSPECȚIEI, DATA RAPORTULUI	6
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI	8
K) RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	8
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂTĂȚI 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	12
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	13
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	13
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața totală de 600 m² situat în Roman, str. Cuza Vodă, nr. 7 bis, format din loturile cu numerele cadastrale: NC 54261 cu suprafața de 569 m², NC 57596 cu suprafața de 15 m², NC 57582 cu suprafața de 16 m². 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 = 5,0573 lei

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii de piață a terenului în vederea vânzării acestuia.

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea de piață	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 600mp	str. Cuza Vodă, nr. 7 bis, Roman, jud. Neamț	54261, 57596, 57582 Roman	61110	309100

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 2025 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. 71968, vechime în profesie de 19 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-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: Irimia Mihai și Irimia Nicoleta

Destinatarii raportului (utilizatorii desemnați) sunt: Municipiul Roman și Irimia Mihai și Irimia Nicoleta.

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 cu suprafața totală de 600 m² situat în Roman, str. Cuza Vodă, nr. 7 bis, format din loturile cu numerele cadastrale: NC 54261 cu suprafața de 569 m², NC 57596 cu suprafața de 15 m², NC 57582 cu suprafața de 16 m² Roman, județul Neamț. Terenul aparține unor particulari, Irimia Mihai și Irimia Nicoleta, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul este plan, nu are deschidere directă la stradă, accesul se face pe o cale de acces, din strada str. Cuza Vodă, stradă asfaltată; rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan sunt prezente la această stradă.

La data evaluării terenul este ocupat cu construcții cu destinația de garaje, cu proprietari neidentificați, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară anexat raportului.

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

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

d) Scopul evaluării

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

e) Tipul valorii

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

Conform scopului evaluării și cerinței beneficiarului, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea de piață**.

Conform **SEV 104**, **valoarea de piață** reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

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**, în prezența 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

- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

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

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile inginerești sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare; urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă

nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;

- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea 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 probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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 ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

l) Declararea conformității evaluării cu SEV

Misiunea de evaluare este îndeplinită de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR.

Standardde generale

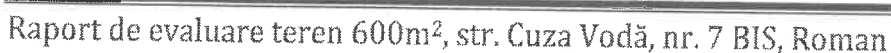
- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100 - Cadrul general**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării** și condusă în acord cu prevederile **SEV 102 – Tipuri ale valorii**
- Prezenta evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103 – Abordări în evaluare**
- Informații și date de intrare conform **SEV 104**
- **SEV 106** Documentare și raportare

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

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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.

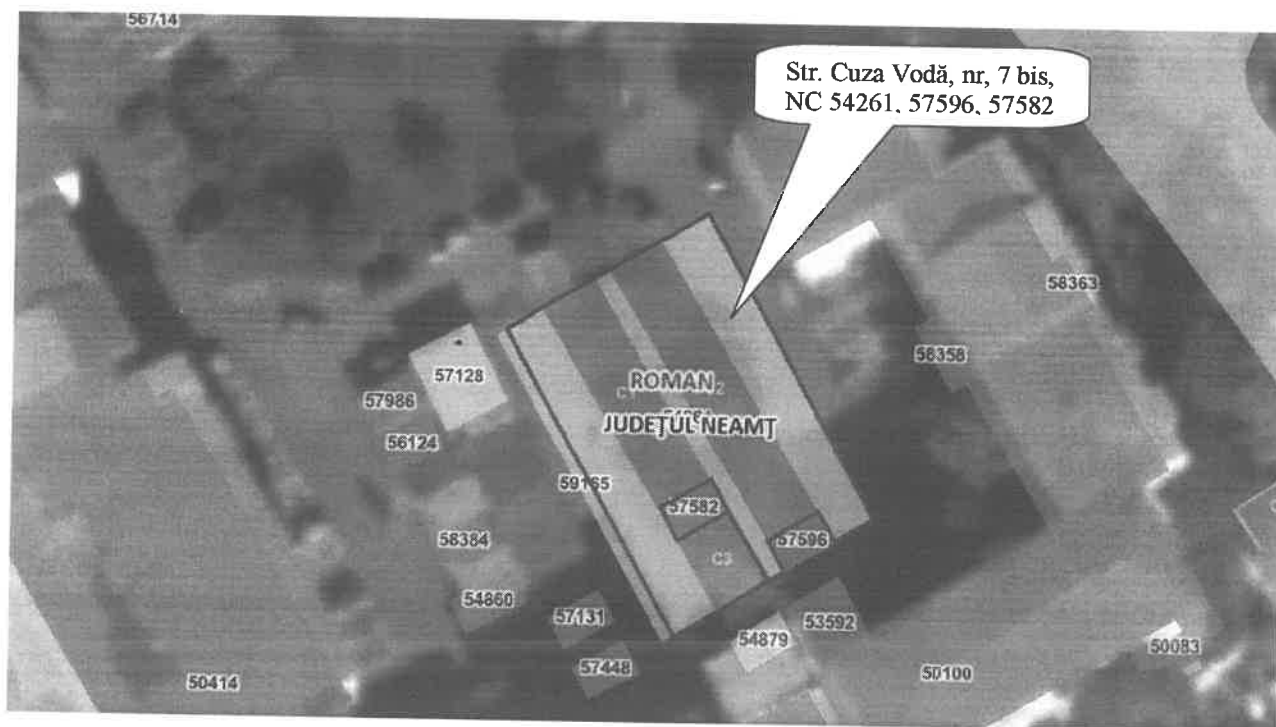
Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, între blocuri, zonă centrală, str. Cuza Vodă, zona A de impozitare



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

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat este proprietatea lui Irimia Mihai și Irimia Nicoleta și este înscris în Cartea Funciară nr. 54261 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este ocupat cu construcții cu destinația garaje și proprietari neidentificați.

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat are suprafața măsurată de 600 m², are forma regulată , este plan, nu are deschidere directă la str. Cuza Vodă, este poziționat între blocuri și este ocupat cu clădiri anexe tip garaj care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

În vecinătate sunt blocuri de locuit , parcuri, spațiu verde și zona pietonală și comercială a municipiului.

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

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



3.4 Identificarea oricărui bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt informații 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	- Cartier rezidențial de blocuri, parcuri, spații comerciale, spațiu verde	
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată, - Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz - Acces din strada Cuza Vodă pe o cale de acces auto și pietonal, asfaltată	- există restricționare PUZ

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

4.2 Delimitarea pieței

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

4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă 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 zonele mediane ale municipiului, zone preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 45-75 euro/mp iar pentru zonele centrale prețul poate ajunge la 80-100 euro/mp.**
- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/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.**

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 încadrat de blocuri, conform PUZ terenul este destinat parcarilor, nu poate fi ocupat de alte clădiri. Această utilizare este legală și rezonabilă.

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

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.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140.

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

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 rezidențiale ale municipiului Roman:

Grila datelor de piață

		Localizare ofertă	Suprafață teren (mp)	Preț ofertă		Sursă/telefon	Caracteristici
				euro	euro/mp		
1 Comp A	Roman	str. Gloriei, 41, la un bloc de bdl Republicii	561	50000	90	publi24.ro, 740248577	intre blocuri, toate utilitățile, gard beton proiect casa, toate utilitățile
2	Roman	Spiru Haret intersecție cu T Vladimirescu	492	31500	64	publi24.ro, 753847921	liber, curat
3 Comp C	Roman	loc de casa langa str Maramuresului	520	40000	77	agentie Acasă, 737526061	are o casa batraneasca, toate utilitățile
4 Comp D	Roman	Smîrodava	275	27000	98	766747955	zona Smîrodava , 275 mp curți construcți, intre blocuri, toate utilitățile

³ GEV 630, paragraful 79

5	Roman	Cartodrom, Bazar	1060	72000	68	agentie Acasă, 737526061	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi, spre parc, mai periferic
6	Roman	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	publi24.ro,730718869	deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	Roman	str Viitorului	406	29800	73	739395991	cartier in dezvoltare, periferie
8	Roman	Cartier Muncioresc, zona bisericii	500	35000	70	agentie Acasă, 737526061	4 loturi de casa de 500mp, deschidere 16,5
9	Roman	la Spitalul vechi	1800	165000	92	agentie Acasă, 737526061	toate utilitățile, pt clinica, birouri, hotel
10	Roman	zona M Viteazu	1000	70000	70	agentie Acasă, 737526061	deschidere 38m
11	Roman	N Balcescu	1300	105000	81	agentie Acasă, 737526061	si o casa de demolat
12	Român	str. Elena Doamna	628	37500	60	737526061	in spate magazin Victoria, certif pt P+4, pe Elena Doamna
13	Roman	Loc de casa zona Cartodrom Bazar	815	58000	71	agentie Acasă, 737526061	deschidere 30m, vile noi in jur

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

Comparabilele utilizate sunt:

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



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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

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

publi24.ro Constatat + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren str. Gloriei, 561 mp 90 EUR negociabil

Vizualizari: 614 Raportare

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră! Mă este valabilă?

Adauga foto?

Contactează vânzătorul

+31 011 214

Alina
Agent imobiliare

Urmărește

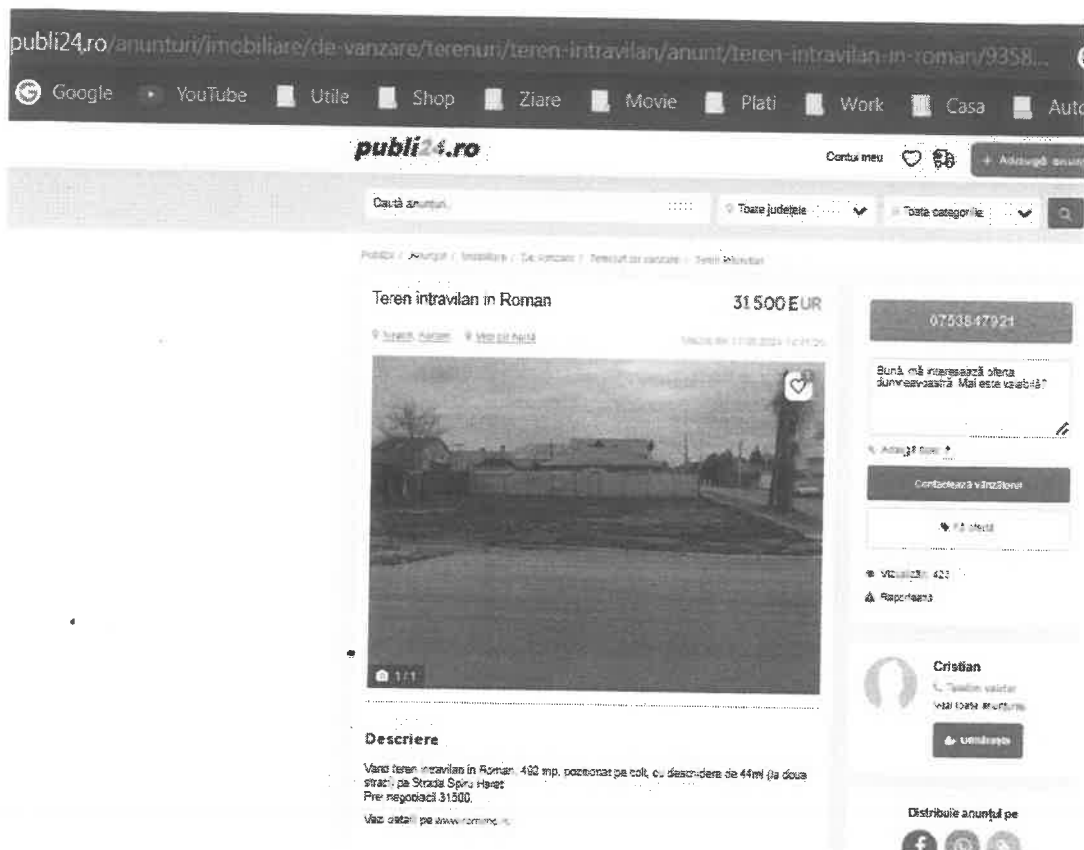
Distribuie anunțul pe

Descriere

Proprietar vand teren de 561 mp, situat in Str. Gloriei, la un bloc distanta de Str. Republicii, cu gard din beton construit in 2002, proiect de casa P si autorizatie de constructie. Pret negociabil! Aspect oferte deosebite. Răsună la telefon, după ora 14.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

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

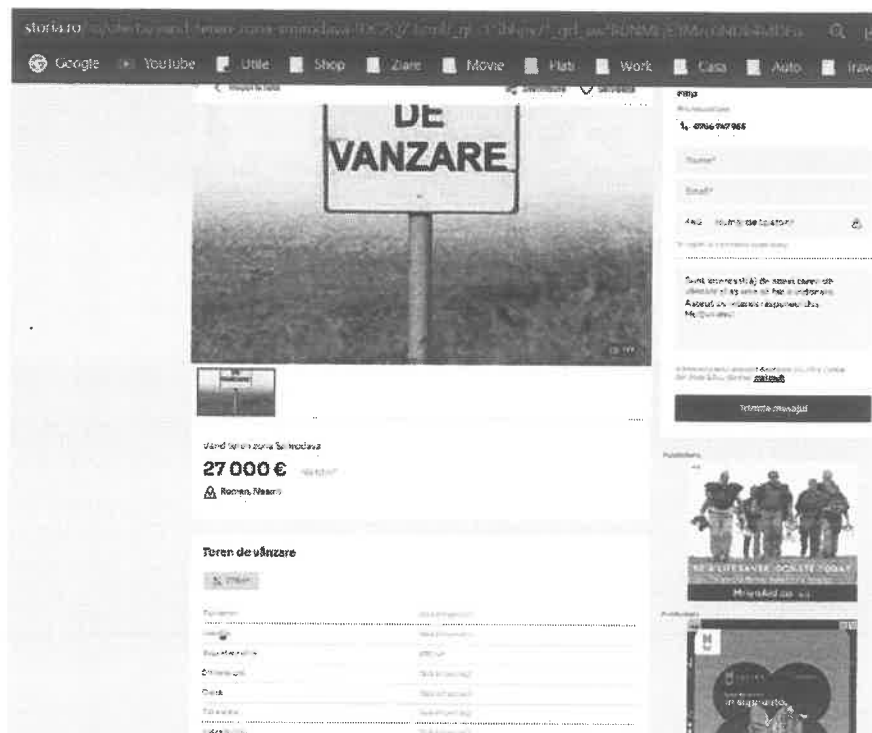


Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, str. Maramureș, cartier de case, suprafața 520mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, cu o casă demolabilă cu suprafața de 45mp, preț de ofertă 40000 euro, respectiv 77 euro/mp,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



Compărabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, strada Smirodava, cartier de blocuri, suprafața 275 mp, situat între blocuri, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 27000 euro, respectiv 98 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, ofertă postată de proprietar pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-smirodava->

IDC2QZ.html?_gl=1*ibhpy7*_gcl_au*R0NMLjE3Mzc0NDk4MDEuRUFJYUIRb2JDaE1JN19TWnNMaUdpd01WS3FTREJ4MUhiVGJCRUFBWUFTQUFFZ0o3MIBEX0J3RQ..*_gcl_au*OTI4MTcxNjM3LjE3Mzc0NDk3OTk.*_ga*NDEzNjE2MTQ3LjE3Mzc0NDk3OTk.*_ga_1XTP46N9VR*MTczNzQOOTgwMS4xLjEuMTczNzQ1MDQwNy4wLjAuMA, tel. 0766747955.



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 2-5%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 5%.

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

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

Dreptul de proprietate transmis – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Corecțiile reflectă diferența între proprietățile închiriate cu chiria

pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. **Nu s-au aplicat ajustări deoarece dreptul de proprietate transmis este deplin.**

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

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

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

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

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

- Localizare**

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

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

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

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

- Suprafață teren** – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și devin mai atractive prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Analizând ofertele 5 și 13 se deduce că pentru o creștere a suprafeței cu cca 250mp prețul poate scădea cu $71-68 = 3$ euro/mp, respectiv cu un coeficient de $3/250 = 0,012$ euro/mp. Deoarece comparabilele sunt apropiate ca suprafață de terenul de evaluat nu se impun ajustări.

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

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

- Amplasament (vecinătăți)** – Pe piața terenurilor intravilane sunt mai bine cotate terenurile amplasate în zone curate, civilizate, cu populație stabilizată, cu trafic auto redus, cu spații comerciale în apropiere, mai central în cadrul municipiului sau în cadrul cartierului. Față de terenurile cu amplasare inferioară prețurile pot varia cu 5-10%, și chiar mai mult. Toate comparabilele sunt inferioare terenului de evaluat care este într-o zonă

centrală a municipiului. Se estimează și se aplică ajustări pozitive de 9% comparabilelor A și D și de 15% comparabilelor B și C.

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

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

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

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. Cuza Voda, nr. 7 bis, NC 54261 Roman	Teren Roman, str. Gloriei	Teren Roman, str. Spiru Haret intersecție cu Tudor Vladimirescu	Teren Roman, str. Maramureșului	Teren Roman, str. Smirodava
Preț de ofertă (euro)		50.000	31.500	40.000	27000
Marja de negociere (euro)		2.500	1.575	2.000	1.350
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	600,00	561	492	520	275
Preț de vânzare (euro)		47.500	29.925	38.000	25.650
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	93,27
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)		84,67	60,82	73,08	93,27
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)		84,67	60,82	73,08	93,27
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)		84,67	60,82	73,08	93,27
Chepturile necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	demolare casa	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	3%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	2,00	0,00

Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	75,08	93,27
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)		84,67	60,82	75,08	93,27
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
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	cale de acces de câțiva metri din strada asfaltată, acces la mijloace de transport în comun	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată, mijloace de transport în comun
Ajustare (%)		2%	2%	2%	0%
Ajustare (euro/mp)		1,69	1,22	1,50	0,00
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	600,00	561	492	520	275
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
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	intre blocuri, central	intre blocuri, aproape de artera principală	intre case, strazi secundare, median	intre case, strazi secundare, median	cartier rezidențial de blocuri, la arteră principală
Ajustare (%)		9%	15%	15%	9%
Ajustare (euro/mp)		7,8	9,1	11,3	8,6
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		11%	17%	17%	9%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		9,48	10,34	12,76	8,58
Preț ajustat (euro/mp)		94,2	71,2	87,8	101,9
Ajustare totală netă (euro/mp)		9,48	10,34	12,76	8,58
Ajustare totală netă (%)		11%	17%	17%	9%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		9,5	10,34	14,8	8,58
Ajustare totală brută absolută (%)		11%	17%	20%	9%

Număr ajustări		2	2	2	1
Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		94,2	71,2	87,8	101,9
Curs euro/mp 19.08.2025	5,0573				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)					61110
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)					309100

Valoarea de piață a terenului de 600 mp se estimează la **101,9 euro/mp**, respectiv **61110 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului, rotunjită, se estimează la 309100. Valoarea nu e purtătoare de tva.

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 de piață** a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea de piață	
			euro	ron (curs euro din 19.08.2025)
Teren 600mp	str. Cuza Vodă, nr. 7 bis, Roman, jud. Neamț	54261, 57596, 57582 Roman	61110	309100

Valoarea nu e afectată de tva.

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

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

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-str-gloriei-561-mp/d.2i01...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro

Cauta anunturi

Totale: 10 rezultate

Totale categorii

TEREN str. Gloriei, 561 mp 90 EUR negociabil

0742248977

Sură mai interesată de oraș
Dumbrăvești, Iași este variabilă

Adresa: 7400

Contactează vânzătorul

Păușești

Alina

Văd că te interesează

Compartă

Distribuie anunțul pe

Facebook Twitter LinkedIn

Descriere

Proprietar vand teren de 561 mp, situat în Str. Gloriei, la un bloc distanță de Bd. Republicii, cu gard din beton construit în 2022, proiect de casa P și autorizate de construcție. Preț negociabil. Aștept client de calitate. Răspunde la telefon, după ora 14.

Vizualizare pe satelit

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Trav

37500 € 600 m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Tip teren	ultracentral
Localitate	D. Ghenea
Suprafață (m ²)	628 m ²
Dimensiuni	25 x 25 m
Calitate	ultracentral
Tip vânzare	de vânzare
Proiectare	de vânzare
Alte servicii	de vânzare
Tip vânzare	de vânzare

Descriere

De vânzare teren ultracentral, D. Ghenea, 628m², PREȚ 37500 EURO

37500 euro teren ultracentral de vânzare teren în D. Ghenea, zona centrală D. Ghenea, la doar 200 m de Bd. Republicii, cu toate servicii în vecinătate, pozitivat, proiect de casa P și autorizate de construcție, cel mai bun teren de vânzare în D. Ghenea.

Trimitte mesajul

Publicitate

PETRESCU

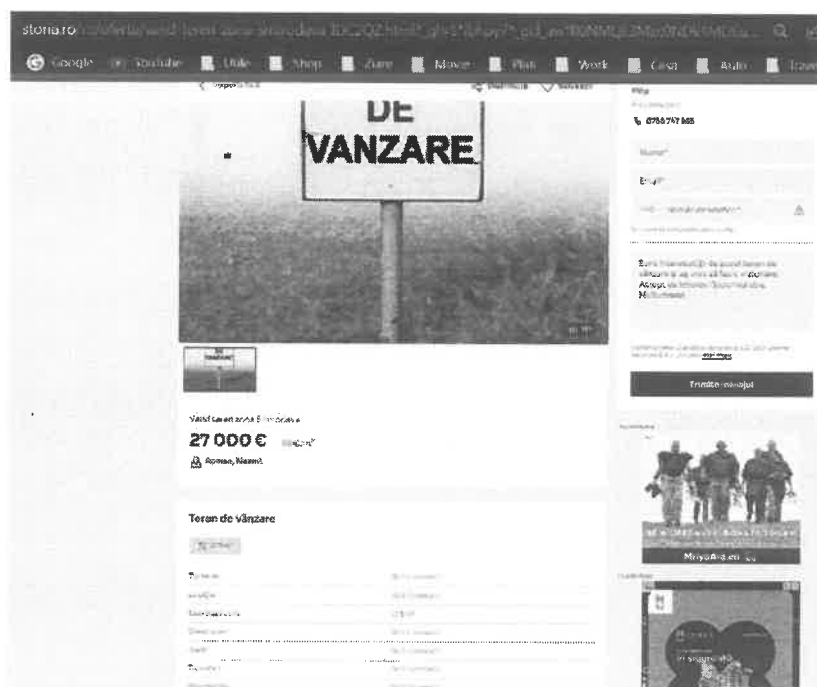
Publicitate

UNIFIED24 MEDIA

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

Publicitate

PETRESCU



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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă ghisel

Caută anunturi Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

De vanzare loc de casa in Roman 815mp, pret 58000 euro **58 000 EUR**

Roman Vinde pe band Salvare 10.06.2024 15:32:06

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 815 mp, zona Cartodrom-Bazar, deschidere 30 m, toate utilitățile, vii noi și iar, pret 58.000 euro neg. tai #acasă #Roman #imobiliare #vanzare #acasaimobiliare

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabil?

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Pe lista

Utilizatori: 0

Raportează

Agentia Imobiliara Acasa

Telefon valabil

Vezi toate anunturile

Unsubscrie

Distribuie anuntul pe

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

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

Specificații

Suprafata terenului	222.0 mp
Proiect virosos	10
Accept schimburi	da
Numar intrari	1
Lățime drum acces	10
Descriere amobobata	Intersectia marelui
Destinatie	Scurs Comercial
Amplasare abrazi	De pamant, luminat strada, Placuta

Turoag
 Văz înalte anunturi

Distribuie anunțul pe

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

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

Specificații

Suprafata terenului	222.0 mp
Proiect virosos	10
Accept schimburi	da
Numar intrari	1
Lățime drum acces	10
Descriere amobobata	Intersectia marelui
Destinatie	Scurs Comercial
Amplasare abrazi	De pamant, luminat strada, Placuta
Utilitati generale	CARV, Curent, Telefon, Telefon international
Alte caracteristici	Potiva auto, Dorinta de teren, La sosea, Oportunitati de investitie, Teren ingust

Descriere

Se vende teren intravilan in Roman(222mp teren + 100mp anexe)
 Toate actele necesare
 Strada Colegiului Nr 14 zona Bazar
 Suprafata: 222mp
 Descriere: 10m
 Anexe: 100mp
 Utilitati: Curent si canalizare
 -Posibilitate racordare gaze in apropiere
 -Terenul necesita investitie a functionar o ferma peste 12 ani
 Pret: 15.000 Euro + TVA in cash si cont la 26.000 Euro + TVA
 Posibilitate investitie in cladiri actuale 500000 Euro + TVA

Turoag
 Văz înalte anunturi

Distribuie anunțul pe

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

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

Dezert Roman 10/10/2024 (2442)

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia agent imobiliar Tu cu cine faci imobiliare?

Descriere

De vânzare loc de casa in Roman 1060 mp, zona Carpodrom-Bazar, deschidere 40 m, toate utilitățile, vîle noi in jur, pret 72.000 euro neg., tel 0732 526061 #Roman #imobiliare #vanzare #acasaimobiliare

Vezi detalii pe www.cominfo.ro

0737526061

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă

Adaugă anunț

Consolidați vânzarea

Pe oferta

Vizualizări 6

Apoteaza

Agencia Imobiliara Acasa

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Compartă

Distribuie anunțul pe

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google! Ultima vizionare pe browser de Windows 11 sau pe o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windows 7

olx Mesaje Contul tău Adaugă anunț nou

Trimite mesaj

073 036 5901

Adaugă anunț nou

LOCALITATE

Roman

DEPRETURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Ce înseamnă asta? (vezi regulile de vânzare)

Actualizat mai devreme

Reacționează

Reacționează

Reacționează

Teren de vânzare in Roman

29 800 € Pret negociabil

REACTUEAZA

Reacționează

Reacționează

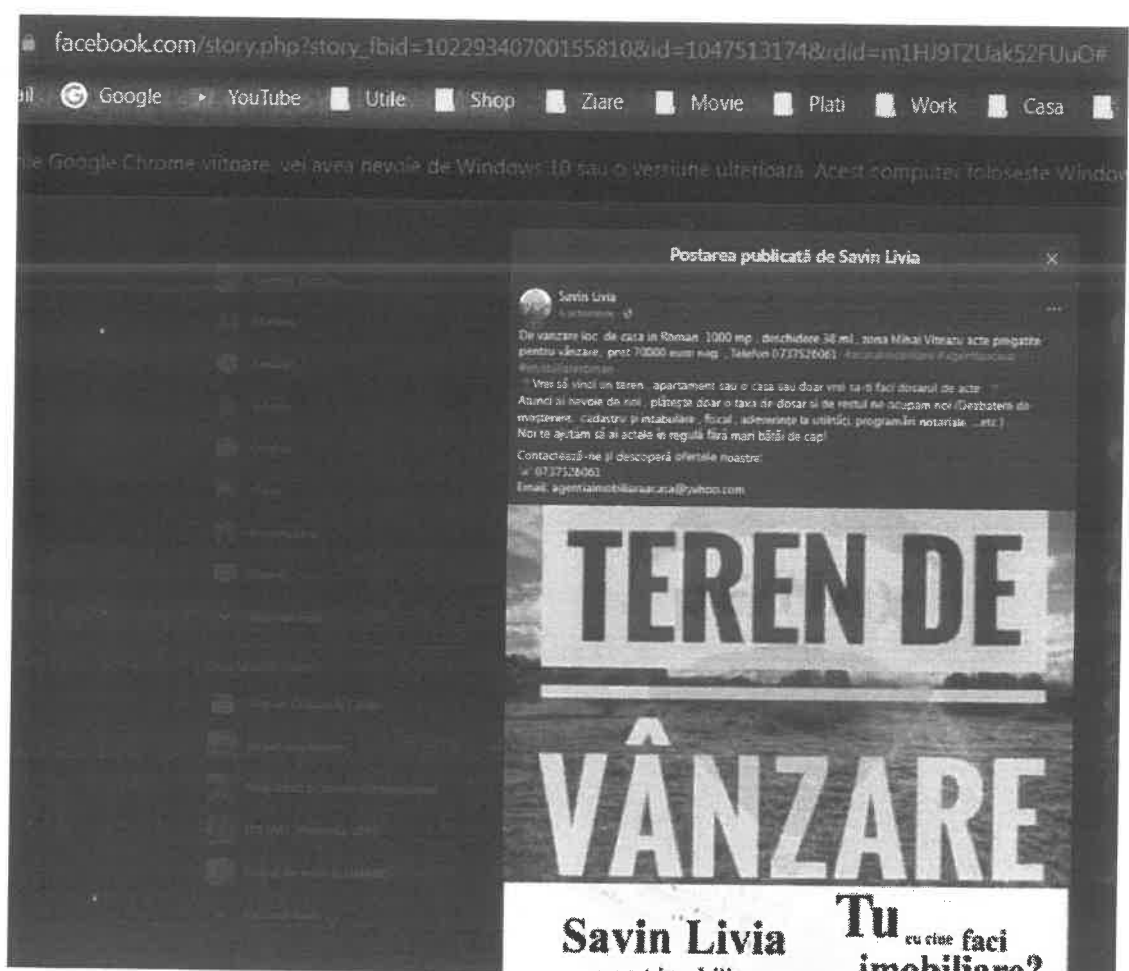
Reacționează

DESCRIERE

Proprietate de vânzare loc de casă 400 m², deschidere 40 m, toate utilitățile, vîle noi in jur, pret 29.800 euro neg. #Roman #imobiliare #vanzare #acasaimobiliare

UNITED24 MELIA

Kidnap, Brainwash, Militarize & Co. — the Playbook of Russia's War on Ukrainian Children



CARTE FUNCİARA NR. 54261
COPIE

Carte Funciară Nr. 54261 Roman

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamț, UAT Roman, Loc. Roman, Str CUZA VODA, Nr. 7BIS

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54261	Din acte: 600 Masurata: 569	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13352 / 29/05/2012		
Act Administrativ nr. 17214, din 01/10/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN (act administrativ nr. 2712/22-07-2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN; act administrativ nr. 16895/14-06-2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN; act administrativ nr. 137/30-09-2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLUL DE RESTITUIRE ÎN NATURA, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BAR HAIM GABRIEL , bun propriu	A1
46272 / 22/11/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 181, din 08/11/2018 emis de N.P. Huzum Ana Maria;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FILIOREANU ADRIAN 2) FILIOREANU CORNELIA , soți	A1 / B-3
8606 / 01/03/2021		
Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 55, din 04/02/2021 emis de N.P. Huzum Ana Maria;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) IRIMIA MIHAJ 2) IRIMIA NICOLETA , bun comun	A1

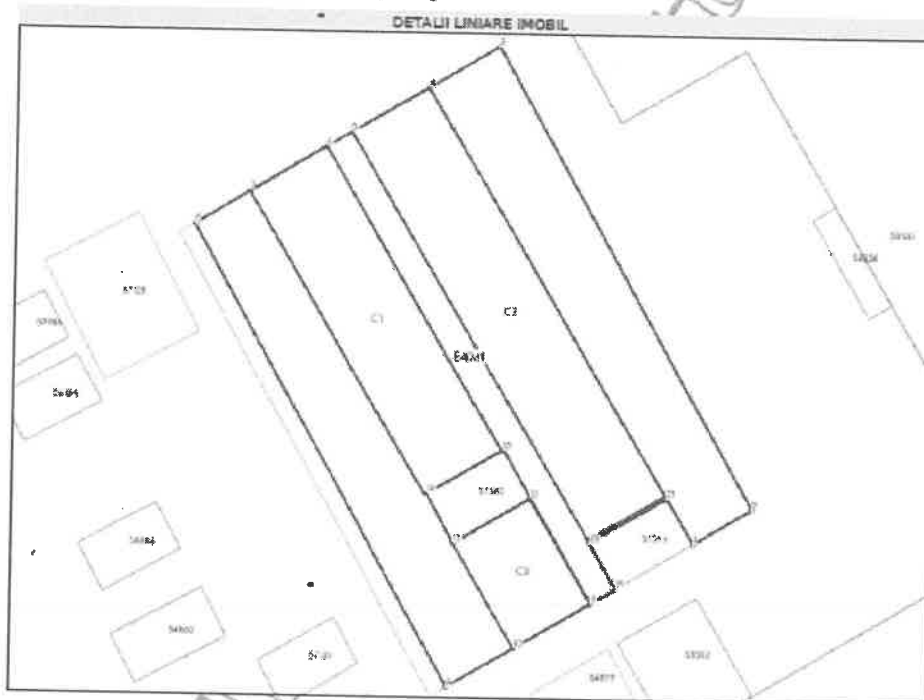
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54261	Din acte: 600 Măsurată: 569	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intreg vâln	S. prețuita (mp)	Terla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curs construcții	Da	569	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54261-C1	construcții anexa	101	Fara acte	S. construita la sol: 101 mp; Garaje. Nu detin certificate de performanta energetica si nu sunt prevazute cu lift. (Proprietari neidentificati)
A1.2	54261-C2	construcții anexa	135	Fara acte	S. construita la sol: 135 mp; Garaje. Nu detin certificate de performanta energetica si nu sunt prevazute cu lift. (Proprietari neidentificati)
A1.3	54261-C3	construcții anexa	35	Fara acte	S. construita la sol: 35 mp; Garaje. Nu detin certificate de performanta energetica si nu sunt prevazute cu lift. (Proprietari neidentificati)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	3.873	2	3	30.0
3	4	4.614	4	5	5.046
5	6	1.881	6	7	5.05
7	8	3.829	8	9	30.001
9	10	4.37	10	11	5.038
11	12	6.858	12	13	5.038
13	14	3.202	14	15	4.927
15	16	0.123	16	17	3.202
17	18	6.858	18	19	1.882
19	20	2.888	20	21	5.043
21	1	2.858			

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

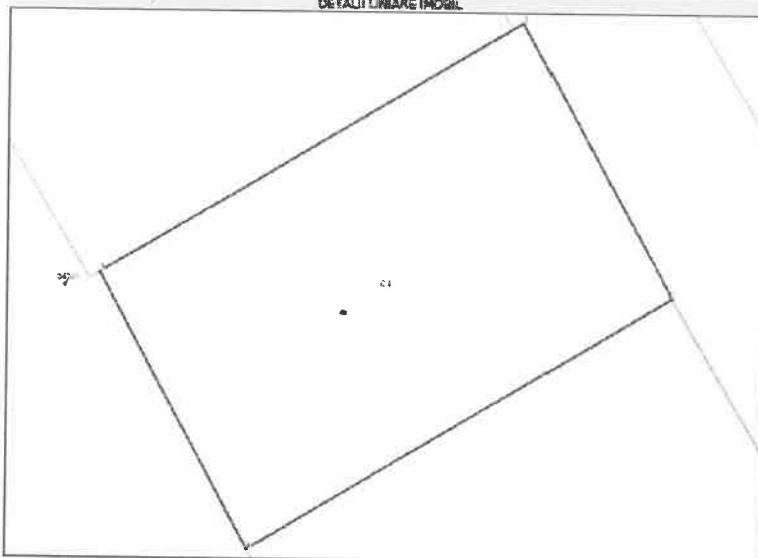
xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp) ¹⁾	Observații / Referințe
57582	Din acte: 15 Măsurată: 16	

¹⁾ Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intens. plan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 15 Măsurată: 16				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	3.202
2	3	5.05
3	4	3.202
4	1	5.05

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57582 Roman

Nr. cerere	45345
Ziua	24
Luna	09
Anul	2025
Cod verificare 100195075498	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8188/N

Nr. cadastral vechi: 2720

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str. Cuza-Voda, ZONA 2, LOT 4A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	57582	Din acte: 15 Masurate: 16	Constructia C1 inscrisa in CF 57582-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8609 / 01/03/2021	
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumpărare autentificat sub nr. 55, din 04/02/2021 emis de N.P. Huzum Ana Maria;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	A1
1) IRIMIA NICOLETA	
2) IRIMIA MIHAI, bun comun în devălmășie ;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 9 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în artet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
24/09/2025, 13.49

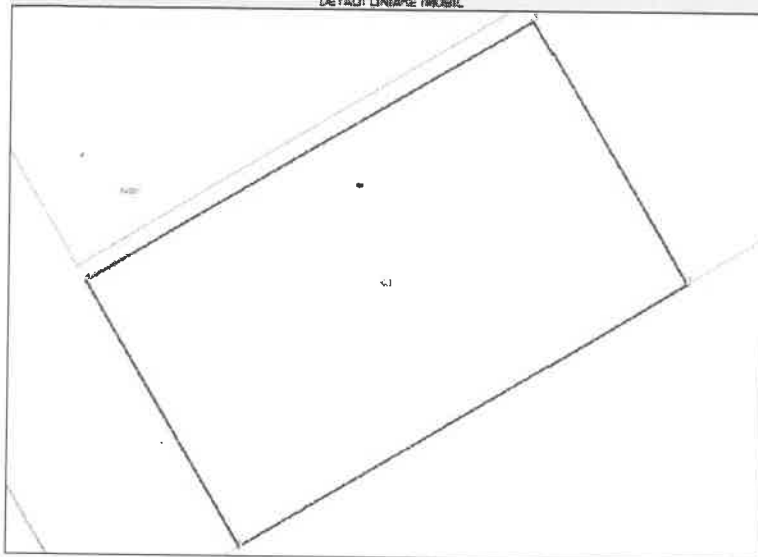
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietari imobiliari. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epav.ancpi.ro>

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp) ^a	Observații / Referințe
57596	15	

^a Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intr. util.	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cură construcții	DA	15	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	57596-C1	construcții anexa	15	Cu acte	5. construita la sol. 15 mp. Garaj construit din tablă, acoperit cu tablă, compus dintr-o încăpere.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.048
2	3	2.858
3	4	5.043



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57596 Roman

Nr. cerere	45349
Tip	24
Lot	08
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 8234/N
Nr. cadastral vechi: 2741

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str. Cuza-Voda, Nr. ZONA 2, Bl. LOT 38

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	57596	15	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	57596-C1	Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str. Cuza-Voda, Nr. ZONA 2, Bl. LOT 38	5 construite la sol, 15 mp. Gama construit din tablă, acoperit cu tablă, compus dintr-o încălzire

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10242 / 29/10/2004 Adeverinta nr. 65635, din 29/10/2004 emis de Primăria Municipiului Roman; Autorizație Pentru Construcție De Lucru nr. 173, din 11/09/1997 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) CHELARU GEORGEI 2) CHELARU EUGENIA, soti	A11
22355 / 11/06/2019 Act Administrativ nr. HCL NR 128, din 31/10/2012 emis de CONSILIUL LOCAL ROMAN; Act Administrativ nr. adresa nr. 11062, din 10/06/2019 emis de MUNICIPIUL ROMAN;	
B3 se noteaza faptul ca terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman	A1
8612 / 01/03/2021 Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 55, din 04/02/2021 emis de N.P. Huzum Ana Maria;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) IRIMIA MIHAJ 2) IRIMIA NICOLETA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m
4	1	2.689

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereio 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cuplate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

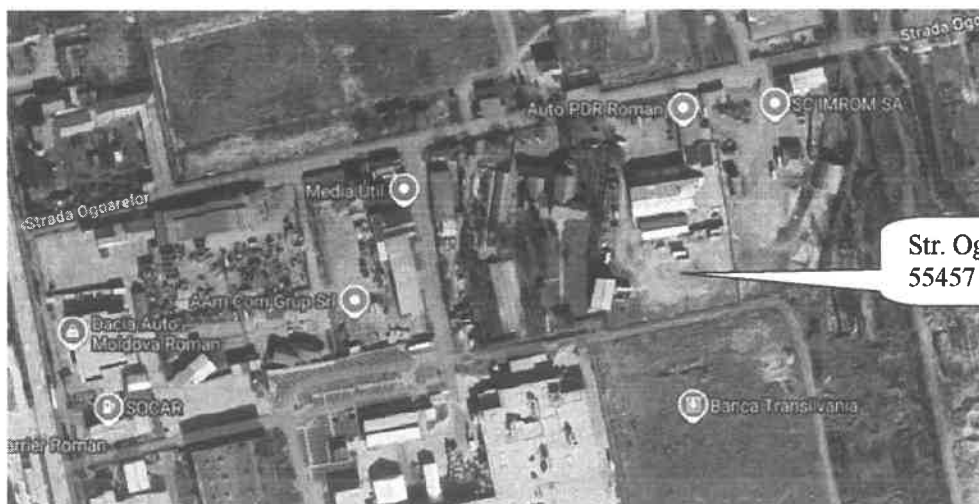
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,
24/09/2025, 13:51

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 2018m², Str. Ogoarelor,
NC 55457 Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

Destinatari: Municipiul Roman

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

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMĂTUL 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	6
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI.....	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	8
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	9
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE	10
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	10
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	10
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	11
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	12
4.3 ANALIZA CERERII	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	12
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	13
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	13
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	13
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	14
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	24

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 2018 m² situat în str. Ogoarelor, 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.

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea de piață	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 2018 mp	Str. Ogoarelor, Roman, județul Neamț	55457 Roman	28410	143700

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 2025 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:

- Afirmatiile 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/taboul-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

Destinațarul raportului este: Municipiul Roman

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. Ogoarelor, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară Roman la numărul 55457. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 2018 m², este plan, nu are deschidere la stradă, utilitățile urbane sunt prezente la distanță mare, posibil până la 200m.

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.

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, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea de piață**. -

Conform **SEV 102**, **valoarea de piață** reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

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 terenul dar nu este drum de acces la acesta, este amplasat între alte proprietăți. Nu s-au putut realiza fotografii. S-a constatat totuși 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). Afirmatiile 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 probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.

- Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) 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 - Tipuri ale valorii**
- Prezenta evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103 - Abordări în evaluare**
- Informații și date de intrare conform **SEV 104**
- **SEV 106** Documentare și raportare

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.

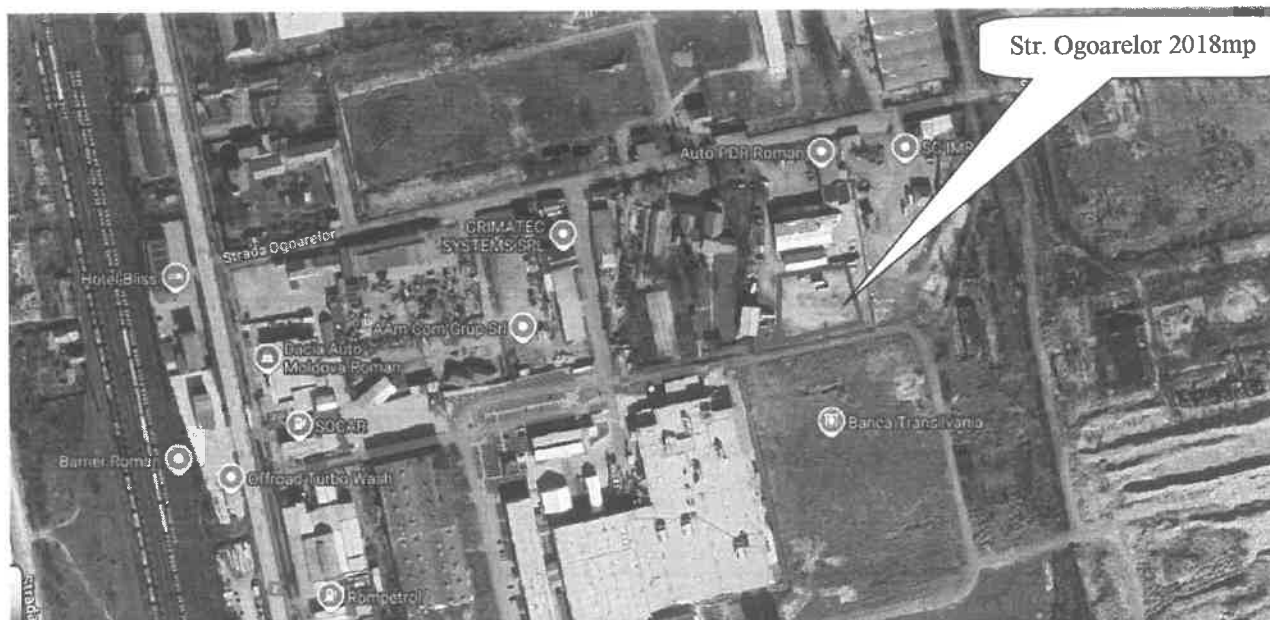
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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 reședință 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 de nord a municipiului, în zona fostului combinat chimic și a întreprinderii mecanice Roman, acum în ruine.



Zona este o zonă industrială amplasată periferic, în apropierea unor unități economice. Zonă este în dezvoltare, destinată activităților economice – industriale, prestări servicii, comerciale, mai există terenuri neocupate cu clădiri.

Terenul este situat în Zona B de impozitare.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară a municipiului Roman la numărul 55457. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



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 libere. Accesul pietonal și auto nu este posibil, nu există cale de acces.

Terenul de evaluat are suprafața totală de 2018 m², are forma neregulată, este plan, liber de construcții.

Utilitățile nu sunt la limita de proprietate ci la strada Ogoarelor. Traseul unor eventuale racordări la utilități trebuie să ocolească proprietățile din jur pentru a ajunge la stradă.

Pentru evaluare terenul se consideră 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	- Aspect neîngrijit
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- La cca 600m de E85 - Plan, formă neregulată, suprafața este optimă pentru activitate de producție/prestări servicii - Destinația industrială păstrează caracterul terenurilor învecinate	- Amplasare periferică - Utilitățile se află la mare distanță

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, și în zona de vest în lungul centurii ocolitoare – Artera Vest. 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 anume 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.

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 înconjurat de unități economice. Această utilizare este legală și rezonabilă.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140.

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

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 industrială din zonă.

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 obtenabile 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.

³ GEV 630, paragraful 79

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	Preț		Telefon	Descriere	Sursa
		mp	euro	euro/mp			
1	Str. Primaverii	330	11500	35	0767873868	Teren liber, deschidere la asfalt, toate utilitățile la limita de proprietate	Storia.ro
2 Comp A	aproape de sens giratoriu, Lidle și fabrica de ciorapi	2500	62500	25	0737526061	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 B	Roman spre Lutca lângă depozit fier vechi	2500	39000	16	0765118800	teren intravilan în oraș, situat pe șoseaua Roman-Lutca, în vecinătatea centrului de colectare fier vechi. Suprafața terenului este de 2500 mp, cu o deschidere de 60 m, ceea ce îl face ideal pentru construcția unei hale sau pentru proiecte civile și industriale. Oportunitate excelentă pentru investitori	Imobiliare smart Roman
4 Comp C	Centura ocolitoare Cordun str Viorelelor	1717	34500	20	0765118800	Teren pentru hală lângă centura ocolitoare Cordun pe strada Viorelelor! Suprafața teren 1717 mp, deschidere 29 m, adâncime 58 m. După cum se poate vedea în proiect, se poate construi o hală de 200 mp (20m x 10m). În spatele terenului se poate concesiona de la primărie (circa 10 m) cale de acces până la centura ocolitoare	Imobiliare smart Roman
5 Comp D	lângă Mariko Inn	5100	110022	22	766319951	Persoană fizică, vând teren intravilan în orașul Roman, 5100mp, 2 căi acces, 28ml, vecinătate Hotel Mariko Inn	publi24
6	acces din str Tirului	2267	60000	26	766240570	deschidere la cale de acces balastată, cr electric, celelalte utilități	agentia Acasa

						la 300-500m	
7	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
8	langa DEDEMAN	21400	898000	42	726797978	deschidere la E85, intre NC 53662 si 51706, energie electrica	storia.ro
9	Cordun, vis a vis centru logistic Lidle, de aceeasi parte cu Dedeman	18000		25	726300835		
10	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 piarta. Este pretabil pentru reprezentanta, hale, fabric	Imobiliare smart Roman
15	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
16	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	Imobiliare smart Roman

					euro	
17	zona TRW	25600	384000	15	737526061	agentia Acasa
18	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 în Roman, aproape de sensul giratoriu de la Dedeman, lângă fabrica de ciorapi, suprafața 2500mp, plan, cale de acces asfaltată din E85, utilități în apropiere, preț ofertă 625000 euro, respectiv 25 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-zona-dedeman-2500mp/d027gg774f2f73qfd77587ge3888h672.html>, informații de la agent imobiliar, tel. 0737526061

The screenshot shows a real estate listing on the Publi24.ro website. The main heading is "De vanzare teren zona DEDEMAN, 2500MP" with a price tag of "62 500 EUR". Below the heading is a large photograph of a street lined with modern buildings. To the right of the photo, there is a sidebar with contact details for "Agentia Imobiliara Acasa", including a phone number "0737526061" and a button "Urmărește". The description below the photo states: "De vânzare teren intravilan în Roman cu suprafață de 2500 mp, poziționat în zona Marwa lângă fabrica de ciorapi, aproape de sensul giratoriu Dedeman și depozit Lidl, preț 25e/mp NEGOCIABIL, tel teren #agentiaacasa #acasa.imobiliara #agentiaacasa".

Comparabila B - ofertă de vânzare teren la ieșirea din Roman spre Luțca, lângă depozitul de fier vechi, suprafața 2500mp, plan, deschidere 60m, curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități în zona sensului giratoriu, cca 500m, preț de ofertă 39000 euro, respectiv 15,6euro/mp, negociabil, ofertă postată pe

<https://www.imobiliareroman.com/anunt/teren-intravilansoseaua-roman-lutcalanga-fier-vechi>, informații de la agent imobiliar, tel. 0765118800.

Teren intravilan, soseaua Roman-Lutca (langa fier vechi)

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

Anunț de vânzare teren intravilan în oraș, situat pe șoseaua Roman-Lutca, în vecinătatea centrului de colectare fier vechi. Suprafața terenului este de 2500 mp, cu o deschidere de 66 m, ceea ce îl face ideal pentru construcția unei hale sau pentru proiecte civile și industriale. Oportunitate excelentă pentru investitori sau dezvoltatori! Pret 39000 euro!

Imagini

Detalii

Tip teren	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal	66 m
Suprafața teren	2500 mp

Comparabila C - ofertă de vânzare 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, rețele publice de energie electrică, apa, canal, gaz la strada Vioreleor, pret de ofertă 34500 euro, respectiv 20euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.imobiliareroman.com/anunt/teren-pentru-hala-langacentura-ocolitoare-cordun>, detalii obținute de la agent imobiliar telefon 0765118800.

Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordun pe strada Vioreleor

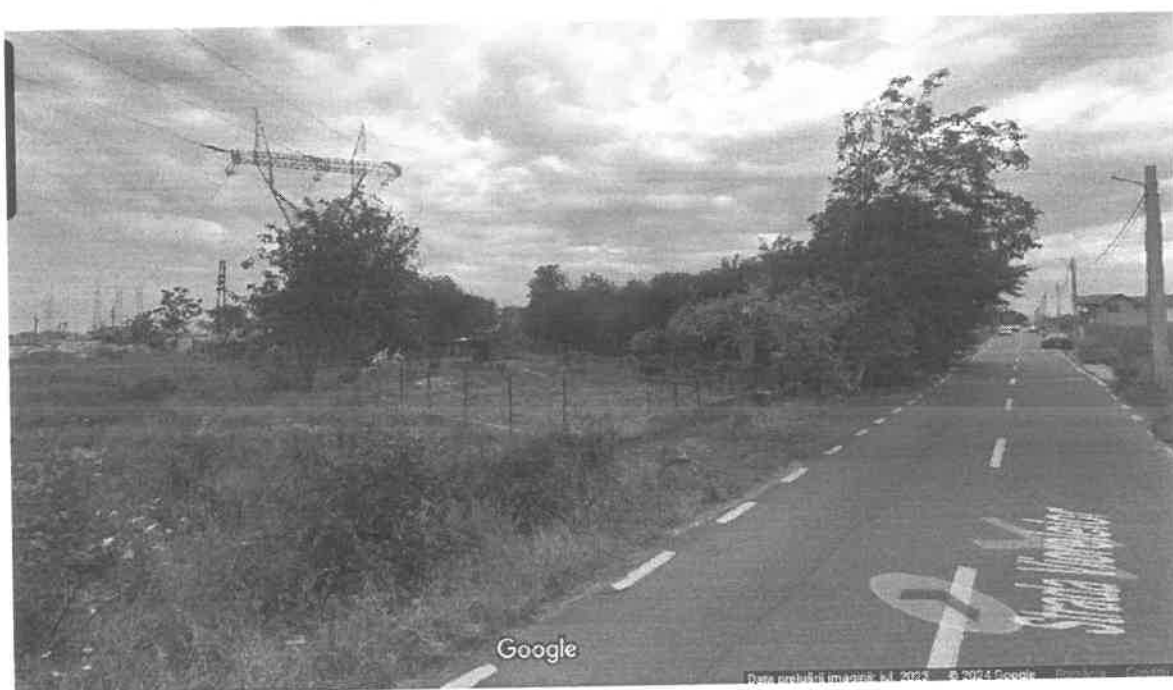
Descriere

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



Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, în spatele Mariko Inn, cu suprafața de 5100mp, 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 110022 euro, respectiv 21euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, postată de particular pe https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-roman/fhi2e7909h1172h2dh8248he47i1h4ff.html?_gl=1*oj0g1p*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=EALalQobChMln7mLzJ74jwMVK6qDBx2icQ9DEAAYASAAEgKgHvD_BwE, detalii de la proprietar, tel. 0766319951

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-roman/fin2e2909n11...

Google YouTube Uffic Shop Ziare Movie Plati Work Case Auto Travel Km15

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț



Alex Andu
Vezi toate anunțurile
0766319951

Contactează vânzătorul
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Caractere rămase: 2939
Adaugă fișier ?
Mesaj

Distribuie anunțul pe
f WhatsApp Email

Specificații

Descriere
Persoană fizică, vând teren intravilan în orașul Roman, 5100mp, 2 căi acces, 28ml vecinătate Hotel Mariko Inn.
ID anunț: 1755751711

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 industrială 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. Pe piața analizată se estimează o diferență de preț de cca 2-5% între terenuri cu acces din drumuri importante și terenuri cu acces mai dificil. Fiind vorba de terenuri în zona industrială este un avantaj foarte important ca accesul să se poată face din șosea frecventată în mod curent de mașini mari de transport, cum este drumul european E85. În cazul de față, când lipsește calea de acces la teren, se maximizează și influența în preț deoarece apare și cheltuiala ce ar trebui făcută pentru amenajarea unei căi de acces. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 5% tuturor comparabilelor.

Utilități – Terenul de evaluat are utilitățile la distanță mare, posibil până la 200m.

Pentru racordarea la utilitățile situate la distanță se estimează o cheltuială de 4000-5000 euro. Se aplică comparabilei A ajustare negativă de $5000/2500=2$ euro/mp și comparabilei C o ajustare negativă de $5000/1717=2,9$ euro/mp.

Suprafață 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. Comparabilele A, B și C au suprafețe apropiate cu subiectul, nu se aplică ajustări. Se estimează și se aplică o ajustare pozitivă de 5 % comparabilei D.

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

Amplasament (vecinătăți) – Amplasamentul terenului de evaluat precum și al comparabilelor este unul periferic. Nu se impun ajustări.

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 B.**

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. Ogoarelor, NC 55457 Roman	Teren sens giratoriu Dedeman	Teren iesirea spre Lutca	Teren Centura ocolitoare Cordun str Viorelelor	Teren in spate Mariko In
Preț de ofertă (euro)	-	62.500	39.000	34.500	110.022
Marja de negociere (euro)		3.125	1.950	1.725	5.501
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	2018	2500	2500	1717	5100
Preț de vânzare (euro)		59.375	37.050	32.775	104.521
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		23,75	14,82	19,09	20,49
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)		23,75	14,82	19,09	20,49
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)		23,75	14,82	19,09	20,49
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)		23,75	14,82	19,09	20,49
Cheptuile 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)		23,75	14,82	19,09	20,49
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)		23,75	14,82	19,09	20,49
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	str. Ogoarelor, Roman	zona sensului giratoriu Dedeman, depozit Lidle	Zona sens giratoriu Lutca	str. Vioreleor Cordun, zona la cca 1,8km de sensul giratoriu Dedeman	in spate Mariko In
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	fără acces, situat între loturi loturi	cale de acces asfaltată din E85	deschidere șosea asfaltată	deschidere la strada Vioarelor asfaltată, la cca 1,5km de E85	deschidere la două drumuri aproape de E85
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-1,19	-0,74	-0,95	-1,02
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz la distanță, la str. Ogoarelor	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, celelalte utilități la cca 500m	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz la distanță
Ajustare (%)		-8%	0%	-15%	0%
Ajustare (euro/mp)		-2,00	0,00	-2,91	0,00
Suprafață teren	2018	2500	2500	1717	5100
Ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	1,02
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	10%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	2,00
Amplasament, vecinătăți	Zona periferică	Zona periferică	Zona periferică	Zona periferică	Zona periferică
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-13%	-5%	-20%	10%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-3,19	-0,74	-3,87	2,00
Preț ajustat (euro/mp)		20,6	14,1	15,2	22,5
Ajustare totală netă (euro/mp)		-3,19	-0,74	-3,87	2,00
Ajustare totală netă (%)		-13%	-5%	-20%	10%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		3,2	0,7	3,9	4,0
Ajustare totală brută absolută (%)		13%	5%	20%	20%
Număr ajustări		0	2	1	3
Pentru comparabilă B s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		20,6	14,1	15,2	22,5
Curs euro/mp 19.08.2025	5,0573				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)			28410		
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)			143700		

Valoarea de piață a terenului de 2018 mp se estimează la **14,1 euro/mp**, respectiv **28410 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **143700 lei**. Valoarea nu e purtătoare de tva.

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 de piață** a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea de piață	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 2018 mp	Str. Ogoarelor, Roman, județul Neamț	55457 Roman	28410	143700

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



Specificații

Suprafața terenului	7372,00 m ²
Număr terenuri	1
Amplasare stradă	Asfaltată, Sunet de scut, Mijloc de transport în comun
Alte caracteristici	Acasă nouă, La înalt, Oportunitate de investiție

Descriere

Comision: 0% la semnarea

Descoperiți oportunitatea locașului pentru investiții diverse. Ie că sunt rezidențiale, comerciale sau industriale: vă prezintă un teren învecinat de 7372 mp, situat pe Șosea Liberă în Cordon, Roman. Neam, chiar în apropiere a Dădămar Roman.

Cu un front stradal generos de 50 metri, acest teren plan oferă flexibilitate maximă pentru dezvoltarea proiectului dorit. Fie că intenționați să construiți o casă, spațiu comercial sau hale pentru producție și depozitare, locația și dimensiunile terenului facilitează accesul și vizibilitatea.

Contul meu + Adaugă anunț

Contactează vânzătorul

+ 75 5110

Vizualizări: 1

Mapa

Remus Seva

Vând terenuri

LinkedIn

Distribuie anunțul pe



storia

Puține terestre Aceste

Înapoi la listă



75 000 €

Roman, Neamț

50 m²

De vânzare teren Roman, 2500mp.

Un teren în apropiere de Roman, județul Neamț, cu o suprafață de 2500 mp, este disponibil pentru vânzare. Terenul este situat în apropierea șoselei naționale și are o vedere frumoasă asupra orașului Roman. Terenul este potrivit pentru construcția unei case sau a unui spațiu comercial.

Savetel.ro

Anunț agent

077524061

Statut

Tipul

Adresă

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

Număr de telefon

imobiliarextrem.com

Teren in zona industriala, 2200 mp

PREȚ
€80.000

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 depozit, servitor auto (poze de pe net)

Imagini



Detalii

Tip teren:	Construibil
Clasificare teren:	Intravilan
Fron: strada:	100 m
Suprafata teren:	2200 mp

publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-roman/7736d437g0...

Google YouTube Utile Shop Zare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro

Construiește

Caută anunturi

Totă viziune

Totă categorii

PUBLICAT / ANUNȚAT / IMOBILIARE / DE VANZARE / TERENURI DE VANZARE / TEREN CONSTRUIT

Vand teren Roman

60 000 EUR
negociabil

7 Imagini - 9 Vizualizări



Descriere

teren roman 2200 mp
Vezi detalii pe www.publi24.ro

0766240570

Suntă-mă mesajezi oferta

Numărul tău de telefon este vizibil

Adresa ta este vizibilă

Compartunează anunțul

Facebook

Vizualizări: 429

Reportează

Alexandru Matei

Telefon mobil: 0766 240 570

Adresa ta este vizibilă

Adresa ta este vizibilă

Distribuie anunțul pe



publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț



Adaugă descriere

Contactează vânzătorul

21 ofertă

Vizualizări: 1472

Raport: 4323



Razvan Petrovici

Teleson validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața terenului 18000 D m²

Frontul stradal 66.00

Descriere

Vand teren 18000 mp., deschidere 66.00 m la E85 înspre Iasi, adanormă 274 m., pe aceeași parte cu Docemanul, viz-a-viz de noua centură logistică Lidl. Terenul este situat în INTRAVILANUL localității Corbun. Este ideal pentru construirea unor hale de producție sau de depozitare, showroom-uri. Prețul este de 25E/mp., suprafața totală: 18000. Frontul stradal: 66.

Vezi detalii pe www.nomima.ro

0726300835

uTorrent



De vanzare loc de casa in Roman 720 mp 23 500 EUR

📍 [Roman, Romania](#) 📅 [Listat pe carte](#) 📅 [Vizibil din 15-06-2024 10:01:54](#)

Savin Livia
agent imobiliar

Tu cu cine faci imobiliare?

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 #acasaimobiliare #agentiaacasa #imobiliareroman
Vrei sa vinzi un teren, apartament sau o casa sau doar vrei sa-ti faci dosarul de acte. Atunci ai nevoie de noi, platăste doar o taxa de dosar si de restul ne ocupam noi (Declaratie de moștenire, cadastru și intabulare, fiscal, adeverințe la utilități, programări notariale, etc.
Noi te ajutam să ai actele în regulă fără mari bătaii de cap!
Contactează-ne și descoperă ofertele noastre.

0737526061

Suntă mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă mai mult

Contactează vânzătorul

Mă oferi

Vizualizări: 157

Reponere



Agentia imobiliara
Acasa

☎ Telefon validat
Vizi toate anunturile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



storia.ro/ro/oferta/vand-terenul-in-balcescu-IDAlyI.html?_gl=1*1zv0dF*_gcl_au*MZYxNjQ2NTYtLjE3Mjg5NjYV...

16 000 € 52 €/m²

Roman, Neamt

500m²

Teren de vânzare

Tip teren:	de constructii
Locație:	urbană
Suprafață utilă:	500 mp
Dimensiuni:	500 m
Gard:	la informații
Tip acoperș:	☒ asfaltat ☒ pavat
Improprietat:	la informații
Media:	la informații
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Vand terenuri in Balcescu

Unul din multe loturi de teren in suprafata de 500 mp de constructii (500 m x 10 m) in Balcescu (zona Vizi). Residentia pretul pentru lotul de la strada este de 16.000 euro neg si pentru cerasarea lotului pretul variaza intre 14.000 euro - 12.500 euro in functie de pozitia unde se afla. Relati la telefon

Publicitate

ANIVERSAR CU MEGA OFERTE

60% REDUCERE

Comanda online

Publicitate

Help war-impacted kids access education

Donate Now

Publicitate

sinsay

Real Estate

Timpul la țară

Distribuie Salvează



11 500 € 250 m²

Roman, Neamt

N 350m²

Teren de vânzare

Tip teren	(de constructii)
Locație	urbană
Suprafață utilă	330 m ²
Dimensiuni	10x33m (max)
Gard	da
Tip locuință	350 m ²
	1400

Robert

Anunt agentie

0767 678 888

Nume*

Email*

+40 - Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și as vrea să fac o întrebare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Adresa (complet) a unde se afla terenul: Str. Căminarilor, Serviciu S.A., (Sector) este mult

Trimite mesajul

Publisher



Become a pilot

Pilot Runway Deschideți >

Publisher



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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome v100.0.4896.127 (64-bit) Windows 10 sau o versiune ulterioara. Acest computer foloseste Windows 7.

lajumate.ro Autentificare Create Cont + ADAGIŢĂ ANUNŢ GRATUIT

Teren in Roman zona buna

♥ Roman, Neamţ

Acum 2 săptămâni

39.800 EUR

1/1



Salvează anunţul

Zona	Est	Tip teren	Teren construit
Clasificare teren	intravilan	Suprafaţă teren (m²)	720
Utilitat	Da		

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

Pro Imobiliare CORPUS

07xx - AFIŞEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNŢUL

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

Y Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Kin15 Game

Teren ideal pentru Hala,langa sosea in Balcescu

PREȚ
18.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

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

Lot 1:

- Suprafaţă: 769 mp
- Deschidere: 37 m
- Preţ: 27.000 euro

Lot 2:

- Suprafaţă: 400 mp
- Deschidere: 16 m
- Preţ: 18.000 euro

Detalii

Tip teren:	Constructie
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafaţa 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

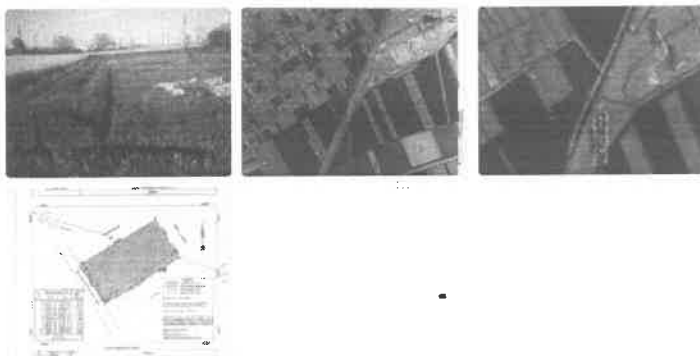
Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	50 m
Suprafata teren:	10000 mp



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 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

Detalii

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

Imagini



SUNA ACUM

Descriere

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

Detalii

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

Imagini



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55457 Roman

Nr. cartea	49399
Zila	24
Luna	09
Anul	2023

Cat. cartea
1001507261



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str OGOARELOR

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	55457	Din acte: 16.720 Masurata: 2.018	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
4525 / 18/02/2014	
Act Notarial nr. 223, din 17/02/2014 emis de BIROUL NOTARULUI PUBLIC Tanase Adrian Alin;	
B1	Se infirmitaza cartea funciara 55457 a imobilului cu numarul cadastral 55457/Roman, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55247 Inscris in cartea funciara 55247;
	A1
Adeverinta nr. 70061, din 23/11/2007 emis de Primaria mun. Roman (Fiza mijlocului fix);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1
	A1
1) MUNICIPIUL ROMAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55247/Roman, inscrista prin incheierea nr. 25392 din 20/09/2013;	

C. Partea III. SARCINI

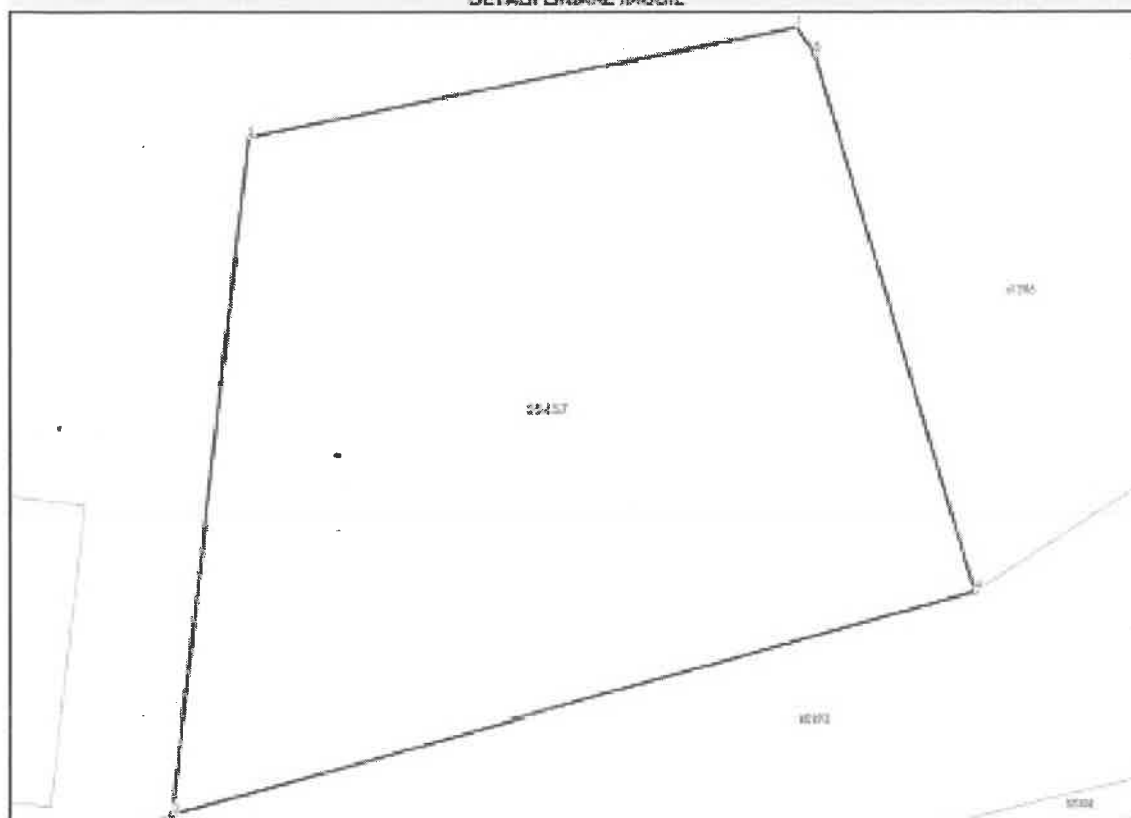
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp) ^x	Observații / Referințe
55457	Din acte: 16.720 Măsurată: 2.018	

^x Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Inten. vîen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.018	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	38.401
2	3	46.509
3	4	57.094
4	5	38.415
5	1	2.202

² Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

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

Data și ora generării:

24/09/2025, 13:52

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://e-pay.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

Scutura pentru informații online la adresa e-pay.ancpi.ro

Formular varianta 1.1

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 385 m²,
Str. Ion Ionescu de la Brad,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

Destinatar: Municipiul Roman

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimatie 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	6
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI.....	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	8
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	10
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	12
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	13
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	13
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri

Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă un teren cu suprafața de 385 m² situat în str. Ion Ionescu de la Brad, 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 = 5,0573 lei

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii de piață a terenului în vederea vânzării acestuia.

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Valoarea de piață	
		euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 385mp	str. Ion Ionescu de la Brad, Roman, jud. Neamț	32760	166000

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 2025 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. 71968, vechime în profesie de 19 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

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

Proprietarul terenului: Municipiul Roman

Destinatarul raportului (utilizator desemnat) este: Municipiul Roman

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. Ion Ionescu de la Brad, Roman, județul Neamț. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din declarația beneficiarului.

Terenul are o suprafață de 385 m², este plan, are deschidere de 12m la strada Ion Ionescu de la Brad, asfaltată; rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan sunt prezente la această stradă.

La data evaluării terenul este liber.

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 de piață** 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 , prezentul raport de evaluare estimează **valoarea de piață**.

Conform **SEV 102**, **valoarea de piață** reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

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
- 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 imobiliara evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) 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 2025, după cum urmează:

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100 - Cadru 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** – Tipuri ale valorii
- Prezenta evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103** – Abordări în evaluare
- Informații și date de intrare conform **SEV 104**
- **SEV 106** Documentare și raportare

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.

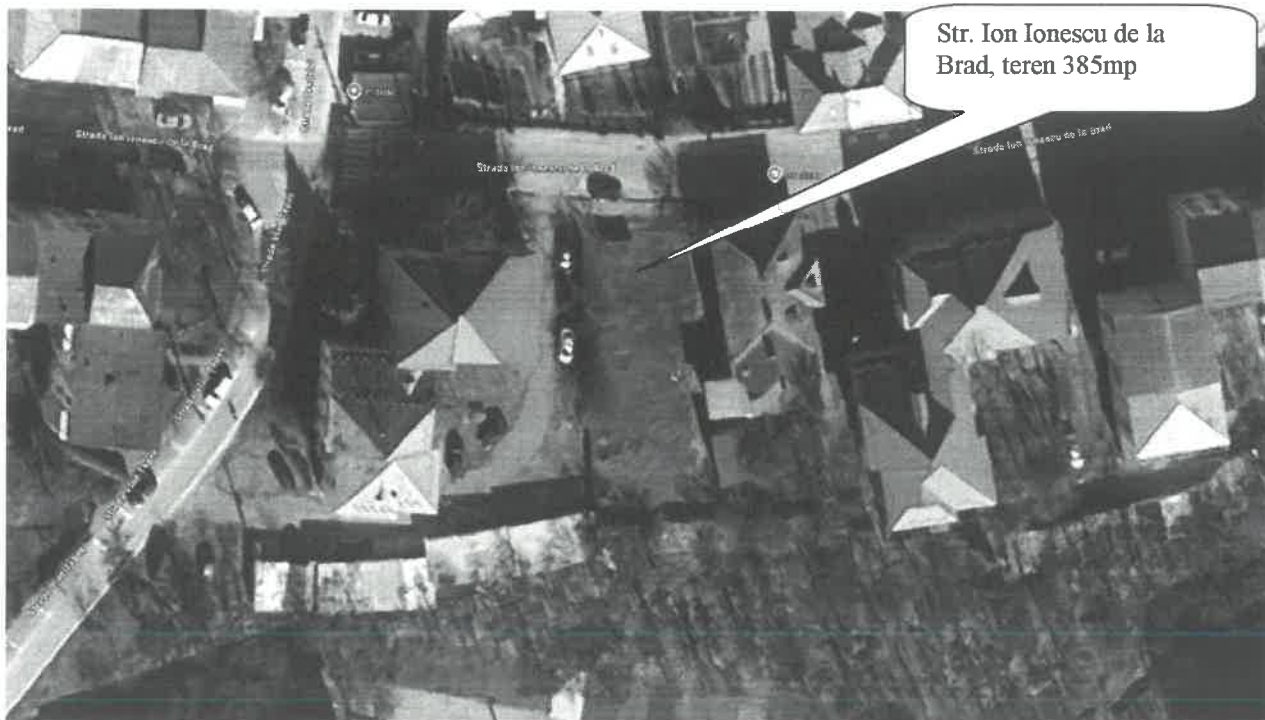
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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 reședință 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, zonă rezidențială de case și blocuri, zona A de impozitare.



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

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat este proprietatea Municipiului Roman și se identifică prin Planul de situație și amplasament atașat raportului. La data evaluării nu este finalizată documentația cadastrală.



La data evaluării terenul este liber de construcții.

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat are suprafața de 385 m², dreptunghiular, cu deschidere de 12m la stradă este plan. Este adiacent pe o latură cu imobilului cu număr cadastral 56123.

În vecinătate sunt blocuri și case de locuit.

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

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



3.4 Identificarea oricărui bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt informații 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	- Cartier rezidențial de blocuri și case de locuit	

Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată, - Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz - Acces din strada Ion Ionescu de la Brad, asfaltată	
---	--	--

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

4.2 Delimitarea pieței

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

4.3 Analiza cererii

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

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

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

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

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a celui 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 zonele mediane ale municipiului, zone preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 45-75 euro/mp iar pentru zonele centrale prețul poate ajunge la 80-100 euro/mp.**
- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/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.**

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

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

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

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

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

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

C.M.B.U. reprezintă "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului"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 încadrat de blocuri și case de locuit, conform PUZ zona are caracter mixt, poate fi construit. Această utilizare este legală și rezonabilă.

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

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 obtenabile 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

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

³ GEV 630, paragraful 79

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 rezidențiale ale municipiului Roman:

Grila datelor de piață

		Localizare ofertă	Suprafață teren (mp)	Preț ofertă		Sursă/telefon	Caracteristici
				euro	euro/mp		
1 Comp A	Roman	str. Gloriei, 41, la un bloc de bdl Republicii	561	50000	90	publi24.ro, 740248577	intre blocuri, toate utilitățile, gard beton proiect casa, toate utilitățile
2	Roman	Spiru Haret intersecție cu T Vladimirescu	492	31500	64	publi24.ro, 753847921	liber, curat
3 Comp C	Roman	loc de casa langa str Maramuresului	520	40000	77	agentie Acasă, 737526061	are o casa batraneasca, toate utilitățile
4 Comp D	Roman	Smirodava	275	27000	98	766747955	zona Smirodava , 275 mp curți construcți, intre blocuri, toate utilitățile
5	Roman	Cartodrom, Bazar	1060	72000	68	agentie Acasă, 737526061	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi, spre parc, mai periferic

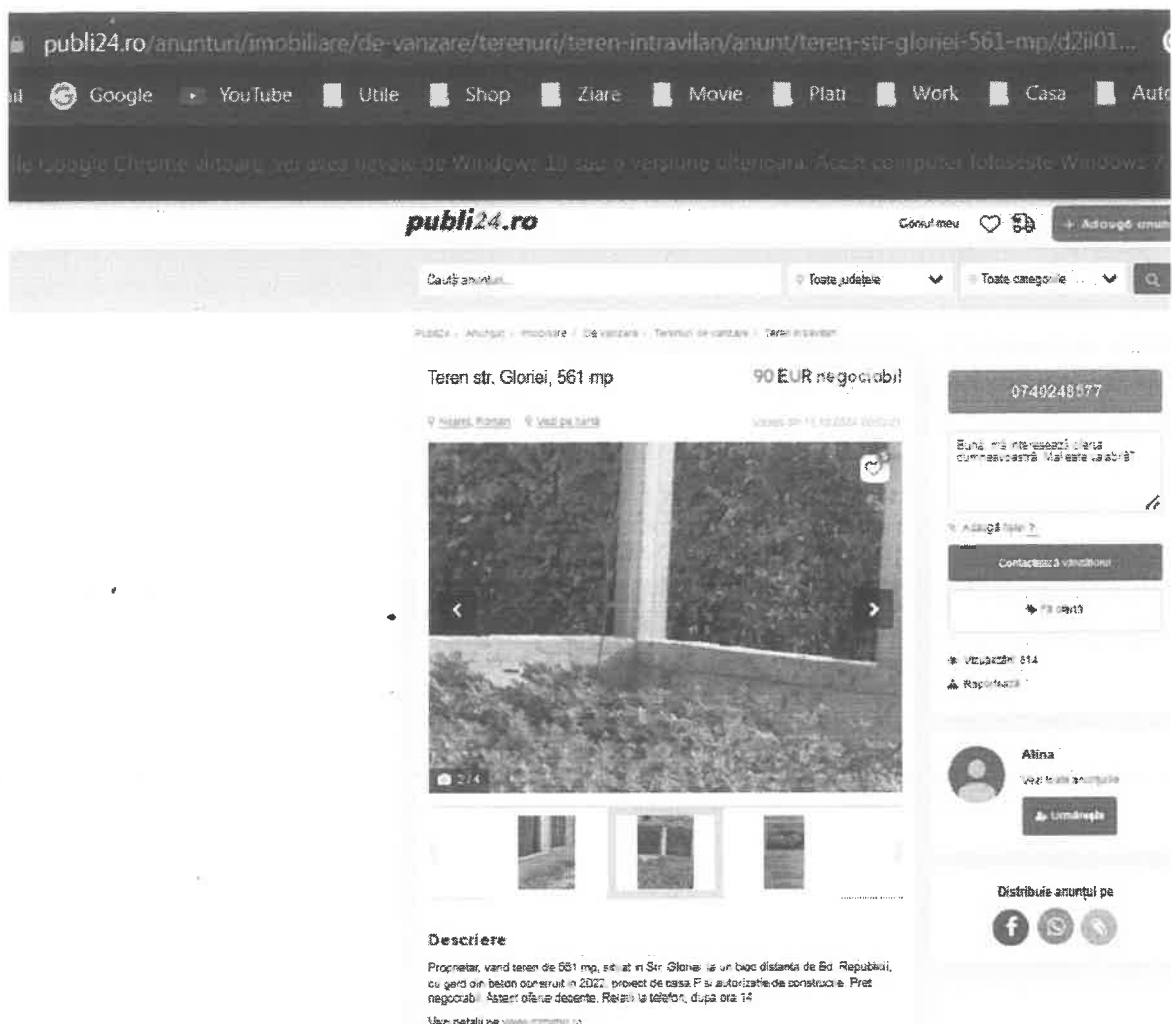
6	Roman	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	publi24.ro,7 30718869	deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	Roman	str Viitorului	406	29800	73	739395991	cartier in dezvoltare, periferie
8	Roman	Cartier Muncioresc, zona bisericii	500	35000	70	agentie Acasă, 737526061	4 loturi de casa de 500mp, deschidere 16,5
9	Roman	la Spitalul vechi	1800	165000	92	agentie Acasă, 737526061	toate utilitățile, pt clinica, birouri, hotel
10	Roman	zona M Viteazu	1000	70000	70	agentie Acasă, 737526061	deschidere 38m
11	Roman	N Balcescu	1300	105000	81	agentie Acasă, 737526061	si o casa de demolat
12	Roman	str. Elena Doamna	628	37500	60	737526061	in spate magazin Victoria, certif pt P+4, pe Elena Doamna
13	Roman	Loc de casa zona Cartodrom Bazar	815	58000	71	agentie Acasă, 737526061	deschidere 30m, vile noi in jur

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

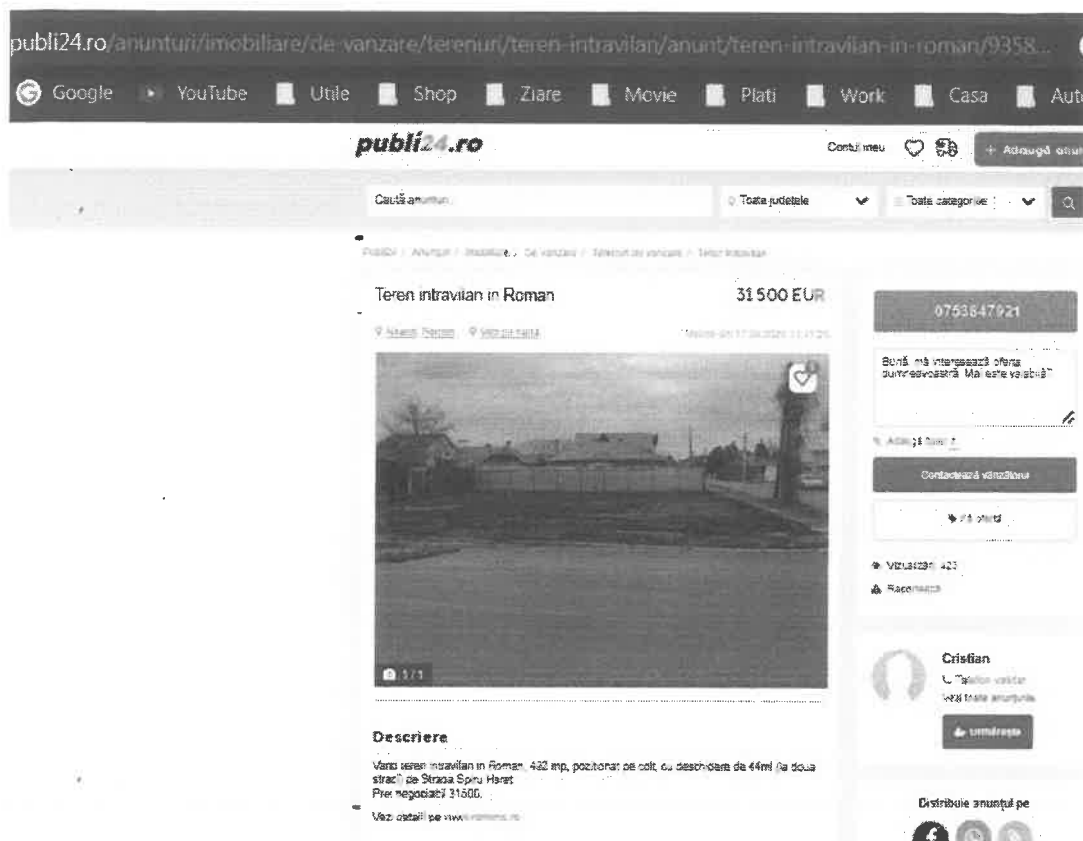
Comparabilele utilizate sunt:

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





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

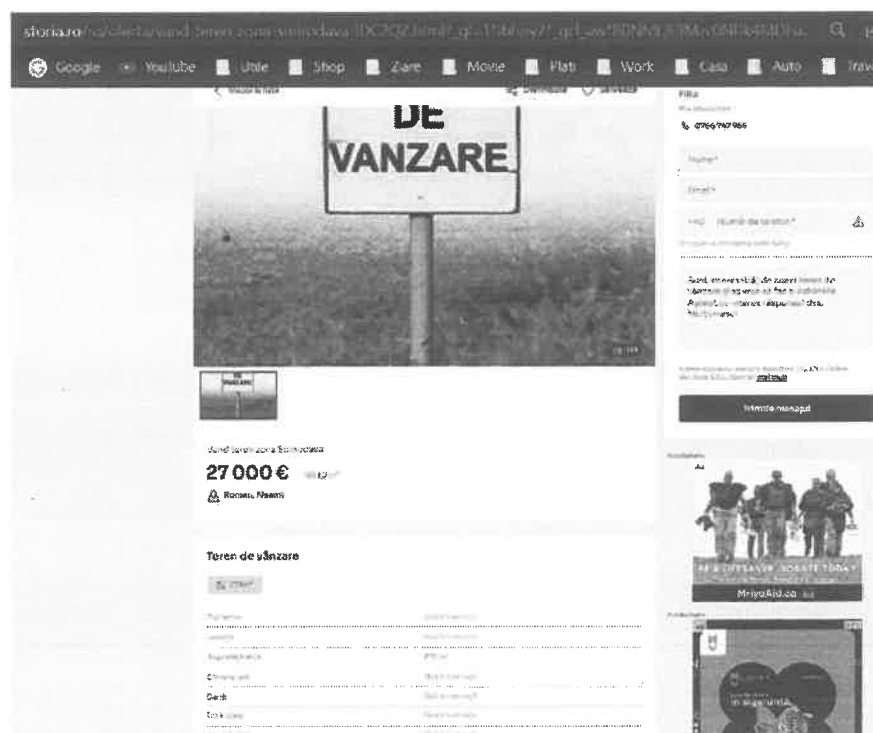


Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, str. Maramureș, cartier de case, suprafața 520mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, cu o casă demolabilă cu suprafața de 45mp, preț de ofertă 40000 euro, respectiv 77 euro/mp,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



Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, strada Smirodava, cartier de blocuri, suprafața 275 mp, situat între blocuri, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 27000 euro, respectiv 98 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, ofertă postată de proprietar pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-smirodava->

IDC2QZ.html? gl=1*ibhpy7* gcl aw*R0NMLjE3Mzc0NDk4MDEuRUFJYUIRb2JDaeE1JN19TWnNMaUdpd01WS3FTREJ4MUhiVGJCRUFBWUFTQUFFZ0o3MIBEX0J3RQ..* gcl au*OTI4MTcxNjM3LjE3Mzc0NDk3OTk.* ga*NDEzNjE2MTQ3LjE3Mzc0NDk3OTk.* ga 1XTP46N9VR*MTczNzQ0OTgwMS4xLjEuMTczNzQ1MDQwNy4wLjAuMA, tel. 0766747955.



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

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

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

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

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

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

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

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

Dreptul de proprietate transmis – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Corecțiile reflectă diferența între proprietățile închiriate cu chiria

pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. **Nu s-au aplicat ajustări deoarece dreptul de proprietate transmis este deplin.**

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

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

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

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

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

- Localizare**

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

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

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

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

- Suprafață teren** – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și devin mai atractive prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Analizând ofertele 5 și 13 se deduce că pentru o creștere a suprafeței cu cca 250mp prețul poate scădea cu $71-68 = 3$ euro/mp, respectiv cu un coeficient de $3/250 = 0,012$ euro/mp. Se aplică tuturor comparabilelor ajustări astfel: pentru comparabila A se aplică ajustarea $0,012 \cdot (561-650) = -1,1$ euro/mp, pentru comparabila B se aplică ajustarea $0,012 \cdot (492-650) = -1,9$ euro/mp, pentru comparabila C se aplică ajustarea $0,012 \cdot (520-650) = -1,6$ euro/mp, pentru comparabila D se aplică ajustarea $0,012 \cdot (275-650) = -4,5$ euro/mp.

- Topografie** – Nu se impun ajustări.

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

- Amplasament (vecinătăți)** – Pe piața terenurilor intravilane sunt mai bine cotate terenurile amplasate în zone curate, civilizate, cu populație stabilizată, cu trafic auto redus, cu spații comerciale în apropiere, mai central în cadrul municipiului sau în cadrul

cartierului. Față de terenurile cu amplasare inferioară prețurile pot varia cu 5-10%, și chiar mai mult. Comparabilele A și B sunt mai depărtate de zona centrală a municipiului, se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 5%. Comparabilele A și D au o amplasare mai bună, aproape de artere principale. Se estimează și se aplică ajustări negative de 2% acestor comparabile.

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. II de la Brad, Roman	Teren Roman, str. Gloriei	Teren Roman, str. Spiru Haret intersecție cu Tudor Vladimirescu	Teren Roman, str. Maramureșului	Teren Roman, str. Smirodava
Preț de ofertă (euro)		50.000	31.500	40.000	27000
Marja de negociere (euro)		2.500	1.575	2.000	1.472
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	385,00	561	492	520	275
Preț de vânzare (euro)		47.500	29.925	38.000	25.529
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
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)		84,67	60,82	73,08	92,83
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)		84,67	60,82	73,08	92,83
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)		84,67	60,82	73,08	92,83
Cheptuile necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	demolare casa	nu sunt

Ajustare (%)		0%	0%	3%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	2,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	75,08	92,83
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)		84,67	60,82	75,08	92,83
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
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	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată, mijloace de transport în comun
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-2%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	-1,86
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	385,00	561	492	520	275
Ajustare (%)		2%	2%	2%	-1%
Ajustare (euro/mp)		2,1	1,3	1,6	-1,3
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	cartier rezidențial	între blocuri, aproape de artera principală	între case, străzi secundare	între case, străzi secundare	cartier rezidențial de blocuri, la arteră principală
Ajustare (%)		-2%	5%	5%	-2%
Ajustare (euro/mp)		-1,7	3,0	3,8	-1,9
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		0%	7%	7%	-5%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		0,42	4,33	5,37	-5,03
Preț ajustat (euro/mp)		85,1	65,1	80,5	97,8
Ajustare totală netă (euro/mp)		0,42	4,33	5,37	-5,03
Ajustare totală netă (%)		0%	7%	7%	-5%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		3,8	4,33	7,4	5,03

Ajustare totală brută absolută (%)		4%	7%	10%	5%
Număr ajustări		2	3	3	4
Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		85,1			
Curs euro/mp 19.08.2025	5,0573				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)		32760			
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)		166000			

Valoarea de piață a terenului de 385 mp se estimează la **85,1 euro/mp**, respectiv **32760 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului, rotunjită, se estimează la 166000lei. Valoarea nu e purtătoare de tva.

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 de piață** a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Valoarea de piață	
		euro	ron (curs euro din 19.08.2025)
Teren 385mp	str. Ion Ionescu de la Brad, Roman, jud. Neamț	32760	166000

Valoarea nu e afectată de tva.

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

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

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

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

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

Adresa: Roman Loc pe fund Lăsată din 10.04.2024 15:22:36

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia agent imobiliar Tu cu cine faci imobiliare?

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 815 mp, zona Cartodrom-Bazar, deschidere 30 m, toate utilitățile, viză no. în jur, pret 58.000 euro neg. tel #casasă #roman #imobiliare #vanzare #casaimobiliare

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0737626001

Buna, mă interesează oferta. Jurnalează-mă, este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

73 oferte

Verifică în 0

Raportează

Agentia imobiliara Acasa

1 Telefon validat

Verifică anunțul

Trimite mesaj

Distribuie anunțul pe

f i

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

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

0759718169

Bună, mă interesează oferta numărul 347. Vă este valabilă?

Adaugă foto 3

Compartă anunțul

19 vizite

Modificat la 10.10.2023 10:23

10.10.2023

Turoag
Văzând anunțul

Unfollow

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafața terenului	222,0 m ²
Front strada	10
Acces schimburi	da
Număr trocluri	1
Lățime drum acce	10
Destinare etichetată	Nevoiați maxilari
Destinație	Birouri, Comerț
Amplasare strazi	De pavant, luminat strada, Placuta

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Turoag
Văzând anunțul

Unfollow

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafața terenului	222,0 m ²
Front strada	10
Acces schimburi	da
Număr trocluri	1
Lățime drum acce	10
Destinare etichetată	Nevoiați maxilari
Destinație	Birouri, Comerț
Amplasare strazi	De pavant, luminat strada, Placuta
Utilitati generale	CAD, Curent, Telefon, Telefon intercomunicat
Alte caracteristici	Amplasare auto, Construcție demontabilă, La solicitare, Oportunitate de investiție, Sezon intercomunicat

Descriere

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

Toate actele facute
Strada Colegiului Nr 14 (zona Bazar)

Suprafata: 222mp
Deschidere: 10m
Anexa: 100mp
Utilitati: Curent si canalizare
-Posibilitate racordare gaze si apropanie
-Terenul necesita investitie si functioneaza la termen peste 10 ani

Pret: 15.000 Euro + TVA, inclusiv si chiria la 20.000 Euro + TVA
Posibilitate inchiriere pe termen lung la 5.000 Euro + TVA

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu Adaugă anunț

Caută anunț... Toate județele Toate categoriile

Publicat / Anunțat / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casa

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

9 Anunț, Roman 9 Vând din Acasă

Wanted by: 10/09/2024 12:44:21

Tu ce cînt faci imobiliare?

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 1060 mp, zona Cartodrom-Bazar, deschidere 40 m, toate unitățile, vilo noi în jur, pret 72 000 euro neg., tei #acasă #Roman #imobiliare #vanzare #acasaimobiliare

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0737520061

Bună, mă interesați oferta dumneavoastră. Mă ești vașcă?

Adaugă foto

Comparteează vânzarea

Pă oprim

Visualizat 5

Aponteză

Agentia imobiliara Acasa

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Trimiteți

Distribuie anunțul pe

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome (Win10), vii vînă de vînd de Windows 10 sau 8 versiune ulterioară. Acest computer folosește Windows.

olx Mesaje Contul tău Adaugă anunț nou

Trimite mesaj

073 530 5301

Trimiteți anunțul la eșecul vîndător

LOCALITATE

Roman, 10600

DESPRIRE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca semn al sigla pentru a proteja consumatorii no.

Arată-mă nouă

Publicat de

UNITED24 MEDIA

Kidnap, Brainwash, Miltarize & Co - the Playbook of Russia's War on Ukrainian Children

Teren de vânzare in Roman

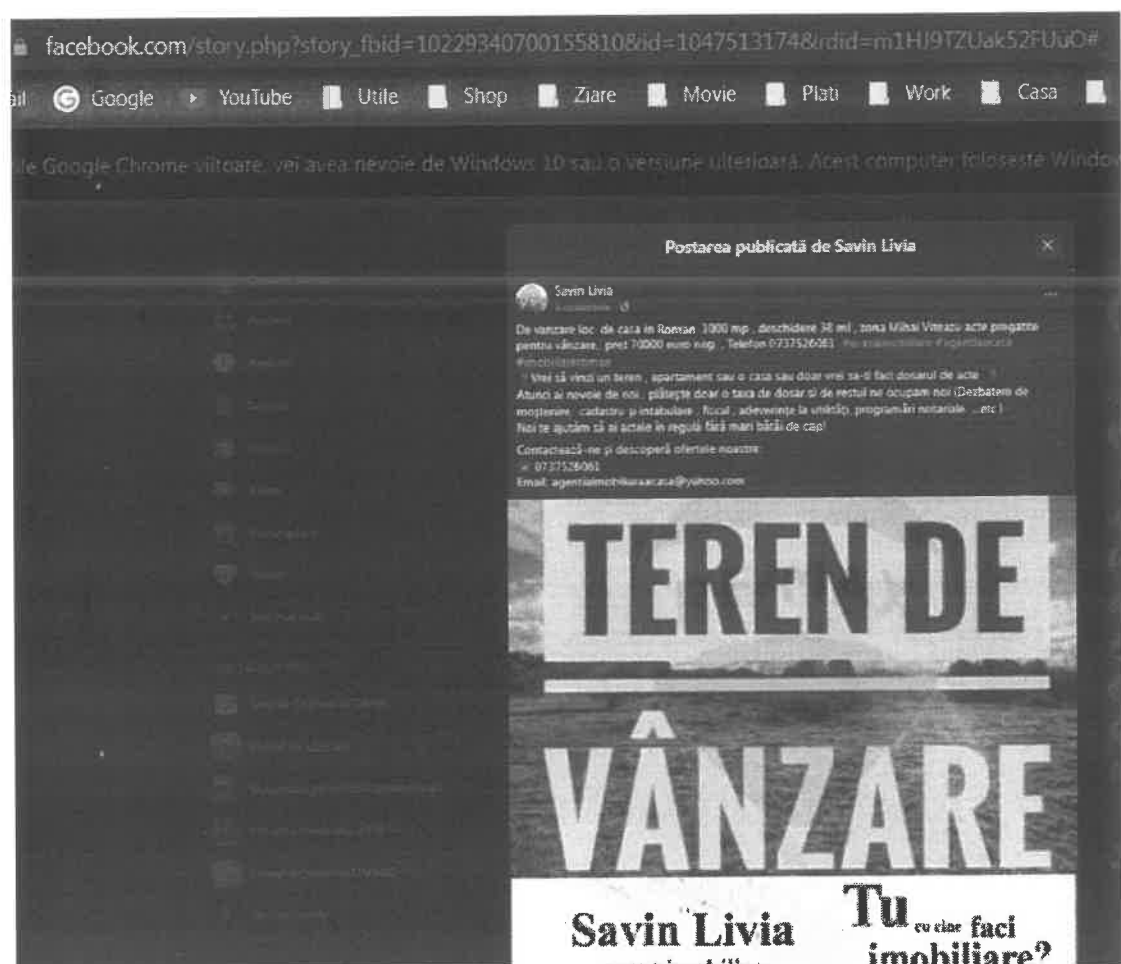
29 800 € Pret negociabil

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică / Persoana fizică - 405 m² / Detalii / Imobiliare / Terenuri

DESCRIERE

Pozitionat în vînd loc de casa +06 m/2, deschidere 40m în jur în Roman din Vînd din Acasă. Zona liniștită, case noi în jur. Pret 29800 negociabil.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILIULUI		
Scara 1:100		
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
	385 mp	Str. Ion Ionescu de la Brad, Municipiul Roman, Jud. Neamt
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	ROMAN	

A. Date referitoare la teren			
NC parcela	Categoriile de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	CC	385	Terenul este impregnat partial.
Total		385	

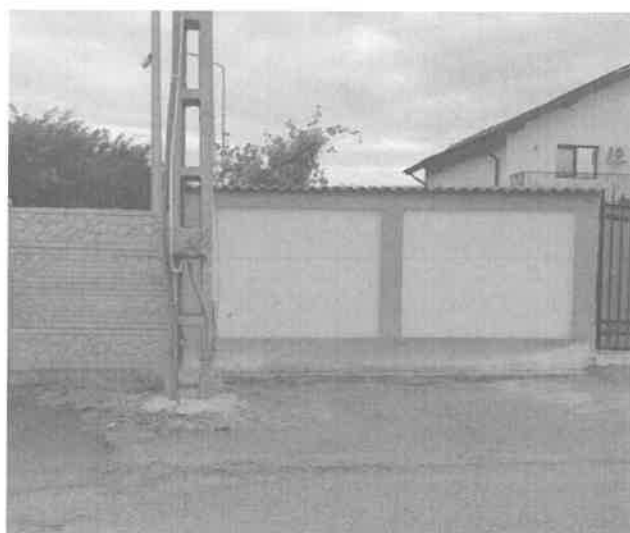
Suprafata totala masurata a imobilului = 385 mp

Executant CLOPOTEL M. Maria-Mihela Seria RO-NT-F, Nr. 6113 - cat B Conform executarii masuratorilor la teren, corectitudinii intocmirii documentatiei cadastrale si corespundentei acesteia cu realitatea din teren CLOPOTEL MARIA-MIHELA Data - August 2025	Schita valizata la primarie
---	------------------------------------

* In situatia in care terenul parcurge o procedura de achizitie, se va indica in planul de amplasament si delimitare a terenului, pe la care numarul de achizitie, astfel incat sa se poata urmari evolutia terenului in timp.

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 402m²,
Str. Mihail Jora,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
Boeriu Liviu**

**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	6
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	8
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 PIETEII IMOBILIARE SPECIFICE.....	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII.....	11
4.2 DELIMITAREA PIETEII.....	12
4.3 ANALIZA CERERII	12
4.4 ANALIZA OFERTEI.....	12
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	13
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ.....	13
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
CAPITOLUL VI – EVALUAREA	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	24

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Contract inchiriere 290mp
Extras Carte Funciară 290mp
Plan de situație 112mp

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 402m² situat în str. Mihail Jora, 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 de piață a terenului.

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin a

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea de piață	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 402mp	str. Mihail Jora, Roman, județul Neamț	290mp conform Plan de situație + 112mp cu NC 62702 Roman	17100	86500

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 2025 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 18ani. 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: Boeriu Ioan – Liviu

Destinatarii raportului (utilizatorii desemnați) sunt: **Municipiul Roman , Boeriu Ioan – Liviu .**

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. Mihail Jora, Roman, județul Neamț, cu suprafața totală de 402m², format din suprafața de 112m² conform planului de situație anexat raportului și suprafața de 290m² înscrisă în Cartea Funciară nr. 62702 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman. Suprafața de 290m² este închiriată dlui Boeriu Liviu.

Terenul de evaluat este alipit pe două laturi proprietății cu NC 59426 aparținând dlui Boeriu Liviu. Terenul este plan, are deschidere de 9m la stradă, rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan sunt la limita de proprietate.

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 de piață a terenului.

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 , prezentul raport de evaluare estimează **valoarea de piață**.

Conform **SEV 104**, **valoarea de piață** reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

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

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

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

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

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

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

Informații culese de evaluator:

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

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări

din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile inginerești sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea 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 probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) 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 2025, 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
- Prezenta 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 județului 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 locuințe și funcțiuni complementare din sudul-vestul municipiului Roman.

Terenul de evaluat este amplasat pe stradă Mihail Jora care leagă cartierul Petru Rareș de Șoseaua de Centură.



D.p.d.v. urbanistic , terenul se află în zona B de impozitare.

D.p.d.v. urbanistic , terenul se află în zona B de impozitare. Zona s-a dezvoltat în ultimii 10-15 ani.

D.p.d.v. al pieței imobiliare zona este atractivă atât pentru construirea de locuințe unifamiliare cât și pentru unități economice. Zona cuprinde , la mică distanță blocuri de locuințe, case de locuit, unități de prestări servicii și de depozitare, precum și un parc

amenajat în ultimii ani. Amplasarea lângă Șoseaua de Centură, la extremitatea de sud a cartierului de locuințe unifamiliare Petru Rareș , densitatea mai mică a locuitorilor conferă terenului un caracter de periferie. Mai există în zonă terenuri ce pot fi ocupate de construcții dar , la data evaluării , nu s-au identificat terenuri oferite spre vânzare. Ca și aspect și dinamică, zona este în dezvoltare.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat aparține domeniului privat al Municipiului Roman . Pentru lotul de 290mp există documentație cadatrală NC 62702 iar lotul de 112mp se identifică prin planul de situație.

La data evaluării terenul de 290mp este închiriat în baza contractului nr. 5533/31.05.2019.



3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat este amplasat spre marginea cartierului Petru Rareș având în vecinătate case de locuit, unități economice și un loc de agrement, Parcul Jora. Terenul are suprafața totală de 402 m², are forma literei L , este plan , are deschidere de 9m la str. Mihail Jora. Terenul incadrează pe două laturi proprietatea cu NC 59426.

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

La data evaluării vecinătățile sunt în dezvoltare dar aspectul general este, temporar probabil, unul de periferie.

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



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt date relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piața 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 de locuințe și funcțiuni complementare în vecinătatea Parcului Jora și a Cartierului de case Petru Rareș - Zonă în dezvoltare - Strada Mihail Jora este una din străzile care asigură legătura între Șoseaua de Centură și Cartierul Petru Rareș.	- Aspect de periferie datorat unor clădiri mai vechi și/sau terenuri neîngrijite

Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată - Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate - Deschidere la stradă asfaltată, trafic redus - Deschidere de 9m	
---	--	--

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

4.2 Delimitarea pieței

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

4.3 Analiza cererii

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

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

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

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

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a aceluia 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 zonele mediane ale municipiului, zone preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 45-75 euro/mp.**
- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/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.**

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

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

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

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

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

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

C.M.B.U. reprezintă “**utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie**

posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului”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, completează curtea unei locuințe unifamiliare.

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 de a păstra caracterul terenurilor învecinate.**

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 obtenabile 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).

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

³ GEV 630, paragraful 79

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

6.2. Metoda comparației directe

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

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

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

Grila datelor de piață

	Zona în intravilan Roman	Suprafața	Preț		Sursa, tel.	Caracteristici
			euro	euro/mp		
1 Comp A	Lipoveni	600	37000	62	765118800 Imobiliare Smart Roman	teren intravilan cu casă bătrânească în Roman, 600 mp, zonă foarte bună de case deschidere 18 mp,bransat la apa,si electricitate,cu gaz la poarta
2 Comp B	str Bucovinei, langa 53380	654	37000	57	742182714 Publi24.ro	deschidere la str. Bucovinei de cca 5m care asigură o cale de acces lungă de 43m spre un loc de casa de aprox 350mp
3 Comp C	str Maramuresu lui	520	39000	75	737526061 Agenția Acasă	casa in Roman,(mai mult loc de casa)situata in zona foarte buna, cu teren de 520 mp. Suprafata construita este de 45 mp (2 camere, hol spatios). Este racordata la toate utilitatile (apa, canalizare, gaz). Are garaj, gradina, pomi fructiferi are o casa batraneasca
4 Comp D	Spiru Haret intersectie cu T Vladimirescu	492	31500	64	753847921 Publi24.ro	liber, curat, pe colt, deschidere totala de 44m, toate utilitatile

5	Petru Rares	2000	120000	60	737526061 Agenția Acasă	D 20m, intre case, utilitati asphalt
6	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	730718869 Publi24.ro	deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	Cartodrom, Bazar	815	58000	71	737526061 Agenția Acasă	toate utilitatile, deschidere 30m, vile noi
8	Cartodrom, Bazar	1060	72000	68	737526061 Agenția Acasă	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi, spre parc, mai periferic
9	str Viitorului	406	29800	73	739395991 Olx.ro	cartier in dezvoltare, periferie
11	Dobrogeanu Gherea, ultracentral	628	37500	60	737526061 Agenția Acasă	in spate magazin Victoria, certif pt P+4, pe Elena Doamna
12	str. Primaverii	720	39800	55	766747955	telefonat, apa, gaz trase, este o casa demoabila
13	zona bazar	500	28000	56	765118800 Imobiliare Smart Roman	loturi de casa in Roman ,zona bazar,in plina dezvoltare(cresa,constr uctii no

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

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan în Roman cu o casă bătrânească, suprafața 600 mp, zonă foarte bună de case, deschidere 18m, bransat la apa, electricitate,cu gaz la poarta, mediu curat, vecini civilizati, deschidere la stradă asfaltată, zona Lipoveni, pret de ofertă 37000euro, respectiv 62euro/mp. Din discuția cu agentul imobiliar reiese că este necesară demolarea casei. Ofertă este valabilă la data evaluării, postată de Imobiliare Smart Roman pe <https://www.imobiliareroman.com/anunt/teren-in-romanzona-lipoveni>, detalii obținute de la agent imobiliar tel. 765118800.

imobiliare.roman.com / teren in roman zona lipoveni

Y Mail Google YouTube Uite Shop Zitate Movie Plat Work Casa Auto Intra1 Km15 Cine Cate

Teren in Roman, zona Lipoveni

PRET €37.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

IMAGINE ACUM!

Descriere

De vânzare teren intravilan cu casă bătrânească în Roman, 600 mp, zonă foarte bună de case deschidere 18 mp, bransat la apă, și electricitate, cu gaz la poartă, pret 37000 de euro! Avem mai multe terenuri de vânzare în Roman (zona Balcescu)

Imagini

Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front strada:	18 m
Suprafața teren:	600 mp

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, deschidere la str. Bucovinei de cca 5m care asigură o cale de acces lungă de 43m spre un loc de casa de aprox 350mp, suprafața totală 654mp, zonă mediană, cartier de case, toate utilitățile la stradă, plan, formă neregulată, preț de ofertă 37000euro, respectiv 57euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-IDiuAQg.html>, detalii oferite de proprietar , tel. 742182714



publi24.ro/aniunturi/ imobiliare/ de- vanzare/ terenuri/ teren- intravilan/ anunt/ teren- 650mp- strada- bucovinei...

Google YouTube Utile Shop Ziar Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Conectare Adauga anunt

Cauta anunt...

Totale judetiale Totale categorii

Publica / Anunturi / Cautare / De cumpara / Terenuri de vanzare / Terenuri de vanzare

Teren 650mp strada Bucovinei Roman 37 000 EUR

Vezi foto / Vezi descriere / Vezi detalii



0742162714

Buna ziua! Ma numesc Maria. Sunt o persoana care are nevoie de un teren de 650mp. Nu este vorba de...

Amplasament: 1

Comuna: 1

Strada: 1

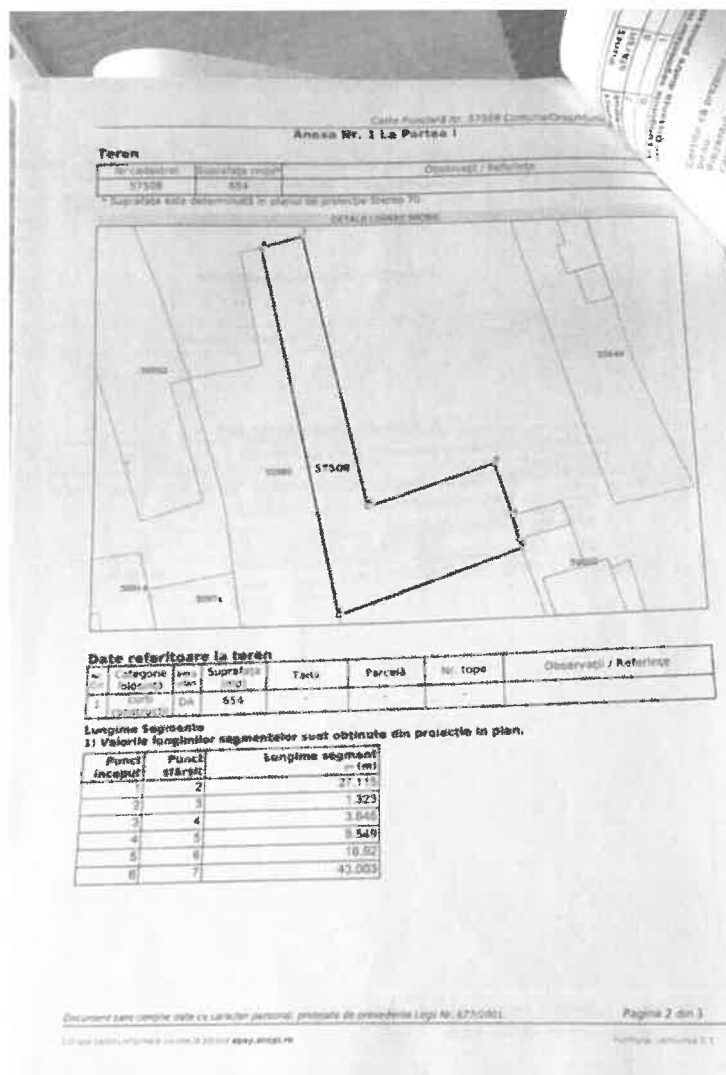
Vezi detalii

Stefan

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe

f t



Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, Maramureș, cartier de case, zonă mediană, suprafața 520mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, cu o casă demolabilă cu suprafața de 45mp, preț de ofertă 39000 euro, respectiv 75 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenție imobiliară, pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-casa-batraneasca-cu-teren-in-roman/d29919di1g1h7egf27875795h886hdi0.html>, detalii oferite de agent imobiliar, tel. 737526061

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-casa-batraneasca-cu-...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunț... Toate județele Toate categoriile

Modelul / Anunțul / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

De vanzare casa batraneasca cu teren in Roman 39 000 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă răspuns

Contactează distribuitor

P3 Urmă

Vizualizări: 176

Raportează

Agentia Imobiliara Acasa

Telefon: 0737526061

Vedeți toate anunțurile

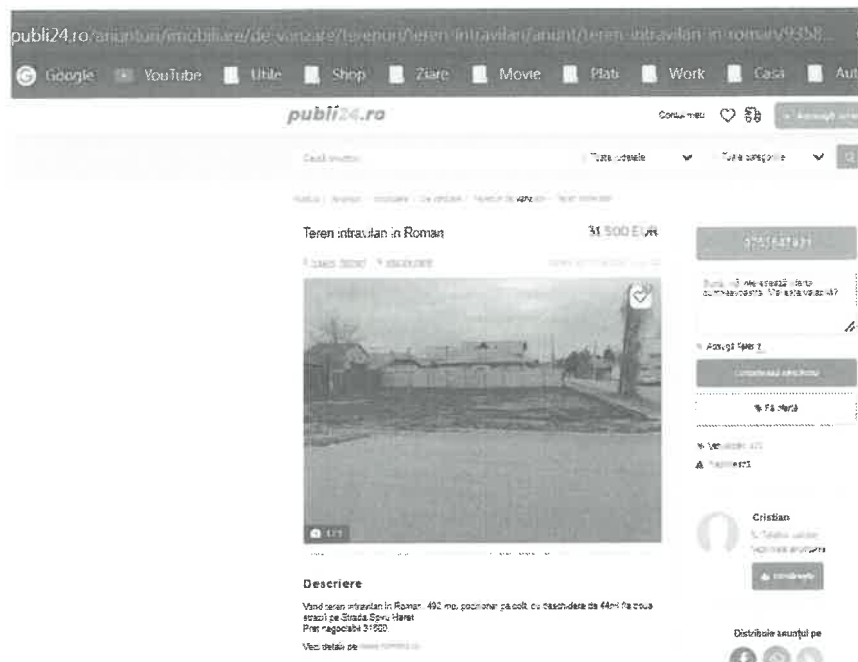
Distribuie anunțul pe

Descriere

De vanzare casa in Roman, / mai mult loc de casa / situata in zona foarte buna, cu teren de 520 mp. Suprafata construita este de 45 mp (2 camere, hol spacios). Este racordata la toate utilitatile (apa, canalizare, gaz). Are garaj, gradina, pomi fructiferi. Preț 39.000 negociabil.

Vedeți detalii pe www.publi24.ro

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, intersecția străzii Spiru Haret cu strada T. Vladimirescu, cartier de case, zonă mediană, suprafața 492mp, deschidere totală de 44m la două străzi asfaltate, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 31500 euro, respectiv 64 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-roman/9358390h65e275ee292hi8469dd41h7h.html>, detalii oferite de proprietar, tel. 753847921.



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 – pentru aducerea comparabilelor A și C la stadiul de teren liber este necesară demolarea caselor bătrânești. Cheltuiala pentru demolare se estimează la cca 1000-1200euro, respectiv cca 2euro/mp. Se aplică o ajustare pozitivă de 2euro/mp acestor comparabile.

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

Toate comparabilele sunt situate în zone rezidențiale de case din municipiului Roman, similare cu zona în care este localizat 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. Toate comparabilele au deschidere la stradă asfaltată, acces auto și pietonal, fără mijloace de transport în comun. Terenul de evaluat are deschidere la stradă asfaltată similar cu comparabilele folosite. Nu se aplică ajustări.

Utilități – Toate comparabilele au acces la toate utilitățile publice, la fel ca terenul de evaluat. Comparabila B , cu deschidere mică la stradă, necesită o cheltuială suplimentară pentru aducerea utilităților lângă zona construibilă, adică la cca 43m de stradă. Se estimează această cheltuială la cca 1200-1300 euro, respectiv 2 euro/mp. Se aplică acestei comparabile o ajustare pozitivă de 2 euro/mp.

Suprafață teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mica, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și devin mai atractive prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Este uzuală în mediul urban suprafață medie de 500mp care este suficientă pentru ridicarea unei locuințe. Comparabilele sunt apropiate din acest punct de vedere cu terenul de evaluat, nu se aplică ajustări.

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

Forma în plan – O formă regulată a terenului, de cele mai multe ori dreptunghiulară, este uzuală pentru terenuri cu destinație rezidențială. Comparabila B are o configurație care reduce suprafața construibilă , ceea ce este un dezavantaj. Analizând ofertele 2 și 4 se observă o diferență de preț de cca 5 euro/mp datorată formei neregulate a terenului. (60,82euro/mp -53,75euro/mp -2euro/mp (corecția de utilități)= 5 euro/mp). Se aplică comparabilei B o ajustare pozitivă de 5 euro/mp.

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 6, 7, 8, și 13 se remarcă o scădere de pret de 10-20euro/mp între amplasamente foarte bune, cu populație stabilizată și amplasamente periferice, în dezvoltare. În cazul terenului de

evaluat care are anumite aspecte care alterează vecinătatea, se estimează o influență în preț de cca 18 euro/mp. Se aplică ajustare negativă de 18euro/mp tuturor comparabilelor.

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

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

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

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. Mihail Jora, FN, Roman format din 112mp+290mp	Teren Roman, cartier Lipoveni	Teren Roman, str. Bucovinei	Teren Roman, str. Maramureș	Teren Roman, str. Spiru Haret intersecție cu T Vladimirescu
Preț de ofertă (euro)		37.000	37.000	39.000	31500
Marja de negociere (euro)		1.850	1.850	1.950	1.717
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	402	600	654	520	492
Preț de vânzare (euro)		35.150	35.150	37.050	29.783
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		58,58	53,75	71,25	60,54
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)		58,58	53,75	71,25	60,54
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)		58,58	53,75	71,25	60,54
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)		58,58	53,75	71,25	60,54
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	demolare casa	nu sunt	demolare casa	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare (euro/mp)		2,00	0,00	2,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		60,58	53,75	73,25	60,54
Conditii de piata (data tranzactiei/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)		60,58	53,75	73,25	60,54
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	str. M Jora	Zona de case Lipoveni	str. Bucovinei	str. Maramureșului	str. Spiru Haret intersecție cu T Vladimirescu
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 asfaltata, acces auto și pietonal	strada asfaltata, acces auto și pietonal	strada asfaltata, acces auto și pietonal	strada asfaltata, acces auto și pietonal	strada asfaltata, acces auto și pietonal
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz la 40m	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	4%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	2,00	0,00	0,00
Suprafață teren	402	600	654	520	492
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă in plan	regulată	regulată	neregulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	9%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	5,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	aspect de periferie , case de locuit și unități economice	vecinătăți civilizate, curate	vecinătăți civilizate, curate	vecinătăți civilizate, curate	vecinătăți civilizate, curate
Ajustare (%)		-30%	-33%	-25%	-30%
Ajustare (euro/mp)		-18	-18	-18	-18
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-30%	-20%	-25%	-30%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-18,00	-11,00	-18,00	-18,00
Preț ajustat (euro/mp)		42.6	42.7	55.3	42.5
Ajustare totală netă (euro/mp)		-18,00	-11,00	-18,00	-18,00
Ajustare totală netă (%)		-30%	-20%	-25%	-30%
Ajustare totală brută absoluta (euro/mp)		20,0	25,0	20,0	18,0

Ajustare totală brută absolută (%)		33%	47%	27%	30%
Număr ajustări		1	3	1	1
Pentru comparabilă D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)					42,5
Curs euro/mp 19.08.2025	5,0573				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)					17100
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)					86500

Valoarea de piață a terenului de 402mp se estimează la **42,5euro/mp**, respectiv **17100 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la 86500lei. Valoarea nu e purtătoare de tva.

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 de piață** a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea de piață	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 402mp	str. Mihail Jora, Roman, județul Neamț	62702 Roman	17100	86500

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**



imobiliareroman.com/anunt/teren-in-roman-zona-lipoveni

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

Teren in Roman, zona Lipoveni

PREȚ
€37.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

De vânzare teren intravilan cu casă bătrânească în Roman, 600 mp, zonă foarte bună de case deschidere 18 mp, bransat la apă, și electricitate cu gaz la poartă, preț 37000 de euro! Avem mai multe terenuri de vânzare în Roman. (zona Balcescu)

Imagini

Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front strada:	18 m
Suprafața teren:	600 mp

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei...

Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro

Contul meu

Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren 650mp strada Bucovinei Roman

37 000 EUR

9 zile în vânzare

9 zile de înalt

Publicat de 02.10.2020 11:30:13



Descriere

Vand teren 650mp strada Bucovinei Roman jud Neamt. Tel

Vezi detalii pe www.rominio.ro

0742162714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este va abili?

Adaugă Nume

Contactează vânzătorul

Trăiește

Stătuț în 100%

Reportaza



Stefan

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Intermedie

Distribuie anunțul pe



Publica Anunț Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casă

De vanzare casa batraneasca cu teren in Roman 39 000 EUR

9 Searte, Roman 9 Teren de vanzare



Descriere

De vanzare casa in Roman (mai mult loc de case/ situata in zona foarte buna, cu teren de 520 mp. Suprafata construita este de 45 mp (2 camere, hol a paros). Sate racordate la retele urbane (apa, canalizare, gaz). Are garaj, gradina, pomi fructiferi. Pret 39.000 negociabil.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0767526061

Suna, mă interesează oferta summeasvostea. Mai este valabilă?

Adaugă foto

Contactează vânzătorul

FS ofertă

Investiții 170

Raportare



Agentia imobiliara Avasa

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Publica Anunț Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Teren intravilan in Roman 31 500 EUR

9 Searte, Roman 9 Teren de vanzare



Descriere

Vand teren intravilan in Roman. 402 mp, pozitionat pe colt, cu deschidere de 44m (la doua strazi) pe Strada Sorin Mareș. Pret negociabil 31500.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0763847821

Suna, mă interesează oferta summeasvostea. Mai este valabilă?

Adaugă foto

Contactează vânzătorul

FS ofertă

Investiții 420

Raportare



Cristian

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe





Specificații

Suprafata terenului	222.0 mp
Front stradal	10
Accept schimbun	da
Numar fronturi	1
Latime drum acces	10
Descriere emotionala	Necesita investitii
Destinatie	Business, Comercial
Amenajare strazi	De pamant, format strada, Pstrada
Utilitati generale	CATV, Curent, Telefon, Telefon international
Alte caracteristici	Acces auto, Constructie demnabila, La scara, Oportunitate de investitie, Teren imprejuit

Descriere

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

Toate actele facute
Strada Colestului Nr 14 (zona Bazar)

Suprafata: 222mp
Deschiderea: 15m
Anexe: 100mp
Utilitati: Curent si canalizare
-Posibilitate racorare gaze (in apropiere)
-Terenul necesita investitii si functionat o ferma peste 10 ani.

Pret: 15.000euro + TVA (invalat si curatat la 20.000euro + TVA)
Posibilitate inchiriere in stare buna 4000euro an + TVA

Caută anunturi... Toate juretele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

De vanzare loc de casa in Roman 815mp. 58 000 EUR
pret 58000 euro

9 Imagini / Galerie 9 Video-uri / Galeri Video din 10 de 200 x 14.02.2017



Descriere

De vanzare loc de casa in Roman 815 mp - zona Carodrom -Bazar- deschidere 30 m , toate utilitatile, vilo noi in cur pret 58.000 euro neg , tel neasa @Roman Imobiliare
#canzaoti #Romanimobiliare
*Vezi detalii pe www.immimo.ro

0737526081

Suntă mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este variabilă?

+ Adaugă foto

Contactează vânzătorul

194 neri

Actualizat

Raportează

Agentia Imobiliara Acasa
Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmărește

Distribuie anuntul pe

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

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

Vezi pe hartă 10.06.2024 12:44:21



Descriere

De vânzare loc de case în Roman 1060 mp, zona Caracorum-Bazar, deschidere 40 m, toate utilitățile, vile noi în jur, pret 72.000 euro neg. tel #acasă #Roman #mobilier #vanzari #acasaimobiliare

Vezi detalii pe www.romeno.ro

0737526061

Bună, mă interesază oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă față ?

Contactează vânzător

#1 ofertă

Vizualizări

Raportare



Agentia imobiliara Acasa

Te telefonăm valabil

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-1DiuAQg.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

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

oix

Mesaje

Comut tar

Adauga anunt nou

Trimite mesaj

073 939 5991

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Roman

REACTUALIZEAZĂ

Persoana riscă

Cuprins: 402 m²

Extravilan / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Proprietar, vand loc de casa 408 m²/2, deschidere 14m linjar in Roman str. Mitroiu
Zona linistita, cartier nou.
Pret 29800 negociabil

UNITED24 MEDIA

Kidnap, Brainwash, Militarize & Co. – the
Playbook of Russia's War
on Ukrainian Children



37 500 € 60 €/m²

Roman Neamt

N/A

Teren de vânzare

Tip teren:	SAI Informații
Cotație:	SAI Informații
Suprafață utilă:	628 m²
Dimensiuni:	SAI Informații
Grăd:	SAI Informații
Tip acoperș:	SAI Informații
Imobilizată:	SAI Informații
Muzică:	SAI Informații
Tip vânzare:	Agentie

Descriere

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

37500 euro teren ultracentral De vânzare teren în Roman, zona centrală Dobrogeanu Ghiera, suprafață 628 mp, PRET 37500 mp, toate actele în regulă, posibilitate construire clădire plus conform cerințelor de urbanism, tel Agentia casa #acasaimobiliara #imobiliareRoman

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate

UNITED24 MEDIA

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

Read more

Publicitate



publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

De vânzare loc de casa în Roman 720 mp

23 500 EUR

Neamt, Roman

Vizualizare

Publicat din 12-08-2024 12:51:14



Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 720 mp, deschidere 17 m, acte pregătite pentru vânzare, pret 23500 euro neg. se poate plăti și în două rate. Telefon #acasaimobiliara #agentiacasa #imobiliareRoman
Vrei să vinzi un teren, apartament sau o casa sau doar vrei să-ți faci dosarul de acte. Atunci ai nevoie de noi, plătești ocazional taxa de dosar și de restul ne ocupăm noi (Declarare de moștenire, cadastru și intabulare, fișe, adeverințe la utilități, programări notariale...etc.)
Noi te ajutăm să ai actele în regulă fără mari bătaii de cap.
Contactează-ne și descoperă ofertele noastre.

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Voi este valabilă?

Adaugă fișă ?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 117

Raportează



Agentia imobiliara
Acasa

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

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

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	17 m m
Suprafata teren:	500 mp

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIULUI ROMAN
Nr. 5533 din 31.05.2019

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
TEREN OCUPAT DE CURȚI CONSTRUCȚII**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

Între **Municipiul Roman**, în calitate de persoană juridică conform art.4 din Legea nr.215 din 2001, republicată privind administrația publică locală, cu sediul în Piața Roman Vodă nr. 1, reprezentată prin primar Lucian Ovidiu Micu, având contul nr.RO80TREZ49221A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Roman, în calitate de **locatar** și

BOERIU LIVIU, cu domiciliul în mun. Roman, str. Miron Costin bl.5, sc.D, et.2, ap.46, jud. Neamț, identificat cu C.I. Seria NT, nr. 515958/2010, CNP 1640420272627, în calitate de **locatar**.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 119 din 30.05.2019, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

ART. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea terenului curți-construcții, teren în suprafață de 290,00 mp., situat în Roman, str. Mihail Jora nr.-, identificat prin planul de situație anexat la prezentul contract, cu următoarele vecinătăți.

NORD: __ mun. Roman

SUD: __ str. Mihail Jora

EST: __ NC 59426

VEST: __ mun. Roman

ART. 2. Predarea – primirea terenului este consemnată în procesul verbal (anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezentul contract), care se încheie la data înregistrării prezentului contract.

III. TERMENUL :

ART. 3. Contractul produce efecte începând cu data încheierii prezentului și până la data de 31.05.2029 (10 ani).

Modificarea, adaptarea și prelungirea contractului se face prin acordul scris al părților.

În cazul aprobării unui plan urbanistic de detaliu care include și amplasamentul respectiv, prezentul contract se considera reziliat.

IV. PREȚUL :

ART. 4. Prețul închirierii – chiria – pentru folosirea obiectului închirierii este cel prevăzut în Fisa de calcul a chiriei (anexa nr.2, parte integrantă a contractului).

ART. 5 Stabilirea cuantumului chiriei s-a făcut în funcție de tariful aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 119 din 30.05.2019 anexa nr.2.

ART.6 Plata chiriei se va face:

a) până la data de 31 martie pentru întreg anul în curs

Vizat D.J.A.P.,

Be

b) în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, pentru anul în curs, în cazul contractelor încheiate după 31 martie.

ART. 7 Plata chiriei se face în numerar prin achitarea acesteia la casieria Primăriei mun. Roman.

ART. 8 (1) Neplata chiriei la termenul contractual prevăzut la art.6 autorizează pe proprietar (locator) să calculeze și să perceapă dobânzi, determinate în funcție de numărul de zile de întârziere și valoarea chiriei neplătite.

(2) Cota dobânzilor se calculează conform legislației în vigoare

(3) Părțile convin ca în situația în care în termen de 90 zile de la expirarea termenului de plată, locatarul nu va achita chiria și penalitățile stabilite conform alinietelor precedente, prezentul contract să se considere **reziliat** fără somație și fără notificare și ca urmare **terenul să fie eliberat**

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE :

ART. 9. Obligațiile locatarului:

- să predea locatarului obiectul închirierii prevăzut la art.1
- asigură condițiile necesare pentru folosirea corespunzătoare a terenului conform destinației și scopului pentru care a fost închiriat;
- apăra locatarul de orice evicțiuni totale sau parțiale a terenului cu excepția situațiilor în care va fi afectat de planul urbanistic.
- să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața închiriată și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase potrivit destinației.

ART. 10 Obligațiile locatarului:

- să preia și să folosească corespunzător terenul, să se abțină de la orice acțiuni care ar putea duce la degradarea acestuia;
- asigură plata chiriei anuale, conform cap. IV (Prețul);
- predă terenul la expirarea contractului sau în situația în care contractul a fost denunțat unilateral de către locator, liber de orice sarcini și în starea inițială, fiind considerat că l-a primit în stare bună;
- să asigure neînstrăinarea sau subînchirierea terenului care face obiectul contractului;
- să folosească terenul în scopul pentru care a fost închiriat neputând instala construcții demontabile și nici definitive, altele decât cele prevăzute în prezentul contract.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

ART.11 Expirarea duratei contractului. Închirierea încetează de drept, și fără înștiințare prealabilă la expirarea duratei.

ART.12 Rezilierea pentru nerespectarea obligațiilor. Contractul se reziliază de drept și fără somație în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

ART.13 Denunțare unilaterală. În cazul în care se aprobă un plan urbanistic de detaliu care include și amplasamentul respectiv, prezentul contract va fi reziliat.

ART.14 Desființarea titlului locatarului. În cazul în care locatarul este evins printr-o acțiune în revendicare sau titlul său este desființat sau anulat, prezentul contract se consideră reziliat

VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Viza D.J.A.P.,



Be



ART.15 Neexecutarea obligațiilor asumate ori executarea necorespunzătoare a acestora atrage **rezilierea contractului**, partea în culpă datorând celeilalte părți majorările de întârziere prevăzute în contract, precum și despăgubiri, în vederea reparării prejudiciului cauzat.

ART.16 Forța majoră, așa cum este ea definită de lege, apără de răspundere partea care o invocă, în condițiile notificării scrise în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră.

VIII. LITIGII

ART.17 Litigiile de orice fel decurgând din neexecutarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă.

ART.18 În caz de neînțelegere, litigiul va fi adus spre soluționare în fața instanțelor judecătorești de drept comun.

IX. DISPOZIȚII FINALE

ART.19 Modificarea prezentului contract se face cu acordul părților prin act adițional.

ART.20 Anexele 1 și 2 și planul de situație sunt parte integrantă a prezentului contract.

ART.21 Locatarul are obligația de a declara, în vederea impunerii și deschiderii de rol fiscal, obiectul închirierii, în termenul prevăzut de Codul Fiscal(30 de zile de la data încheierii contractului).

Prezentul contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă și cuprinde 3 pagini.

LOCATOR:

LOCATAR:

PRIMAR,
LUCIAN OVIDIU

BOE

SECRETAR,
JR. GHEORGHE CARNARIU

DIRECTOR D.I.T.L.,
EC. GABRIEL ARINCA

ARHITECT ȘEF,
ARH. JULIAN SEBASTIAN NEGRU

CONS. JR. CAMELIA RUSU

Întocmit,
Ing. Amărieuței Daniela-Mioara

Vizat D.J.A.P.,

B

Anexa 2
la contractul de închiriere
nr. 5533 din 31.05.2019

FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU TEREN
Ocupat de curți construcții

Nr. crt.	Destinația terenului	Suprafața (mp)	Tarif lunar LEI / mp	Tarif anual RON/ mp	Total chirie RON/AN	Observații
0	1	2	3	4	5	6
1	Ocupate cu garaje:					
	-- autorizate;					
	-- neautorizate.					
2	Ocupate cu alte construcții (chioșcuri, prestări servicii etc.)					
	-- autorizate;					
	-- neautorizate.					
3	Ocupate cu panouri publicitare					
4	Libere de construcții					
	-- curți:	290.00		0,072	20,90	
	-- arabil intravilan;					
	-- arabil extravilan;					
5	Pășune aparținând Consiliului Local					
6	Curți aferente locuințelor cumpărate în baza legii 112/95					
7	Destinat servituții de trecere					
	TOTAL				20,90	

Întocmit,
ing. Amăriutei Daniela Mioara

Vizat D.J.A.P.,

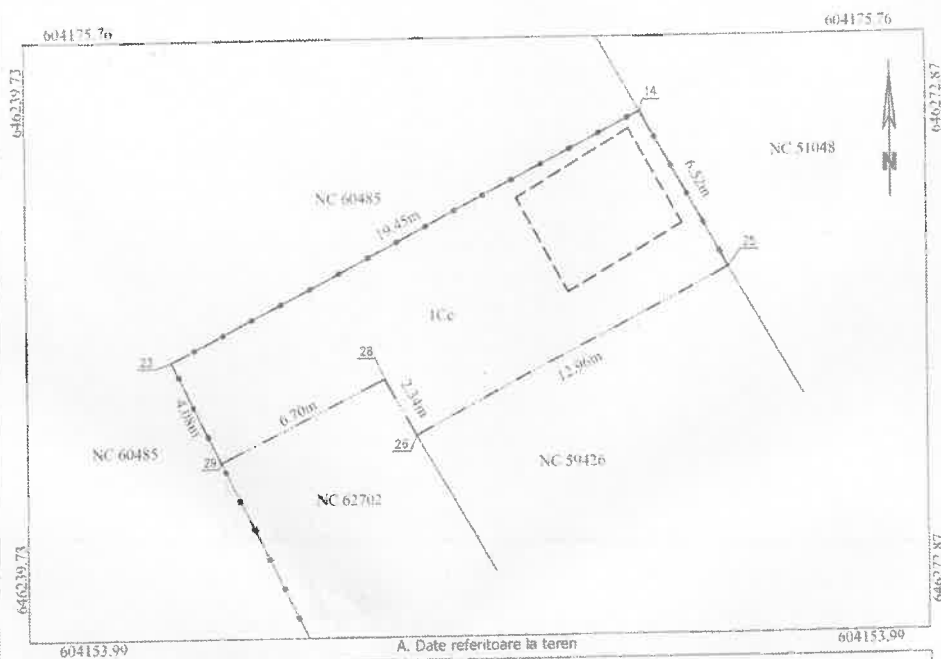
Be

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa Nr. 16

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	112	Municipiul Roman, Strada Mihail Jora, Nr. 22, Judetul Neamt
NR. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Roman



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	112	Imobil imprejmuit partial cu gard de metal
Total		112	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 112 mp
Suprafata din act = 112 mp

Accesul la teren se face pe imobilele de la Sud cu NC 59426 si NC 62702

Executant: GIURGILA N.Gelu Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren  12.08.2025	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Stampila BCPI
---	--



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 62702
COPIE

Carte Funciară Nr. 62702 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str Mihail Jora, Nr. 22

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62702	290	Teren împrejmuit imobil împrejmuit parțial cu gard beton și metal

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29523 / 19/06/2025		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 118, din 30/05/2019 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 41424, din 06/06/2025 emis de Municipiul Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nr cadastru	Suprafața (mp.)	Observații / Referințe
62702	290	mobili împreună cu gard beton și rețea

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAILS ARE MOBIL



Nr. crt.	Categorie folosință	Suprafață în m ²	Teria	Parcelă	fir. topo	Observații / Referințe
1	cămin comun	250				

Lungins Segment

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

Punct incept	Punct start	Longime segment m (m)
1	2	9.23
2	3	34.439
3	4	2.34
4	5	6.703
5	1	36.265

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

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 336m²,
Str. Miron Costin, nr. 7-7A,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

Destinatari: Municipiul Roman

Boeriu Ioan –Liviu și Boeriu Diana-Dumitrița

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	6
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	8
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	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 336 m² situat în str. Miron Costin, nr. 7-7A, 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 de piață a terenului.

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea estimată a imobilului este:



Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea de piață	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 336mp	str. Miron Costin, nr. 7-7A, Roman, județul Neamț	58580 Roman	11940	60400

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 2025 și metodologia de lucru recomandată de ANEFAR (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 18ani. 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: Boeriu Ioan – Liviu și Boeriu Diana-Dumitrița

Destinatarii raportului (utilizatorii desemnați) sunt: Municipiul Roman , Boeriu Ioan – Liviu și Boeriu Diana-Dumitrița.

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. Miron Costin, nr. 7-7A, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 58580 Roman. Terenul aparține soților Boeriu Ioan – Liviu și Boeriu Diana-Dumitrița, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 336m², este plan, nu are deschidere la strada, rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan nu sunt la limita de proprietate dar sunt disponibile la străzile din imediata apropiere.

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 de piață a terenului.

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, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea de piață**.

Conform **SEV 104**, **valoarea de piață** reprezintă “suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

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
- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări

din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile inginerești sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea 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 probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) 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 2025, 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 județului 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 reședință 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 locuințe și funcțiuni complementare din sudul-vestul municipiului Roman.

Terenul de evaluat este amplasat între blocuri și case de locuit, în zona intersecției străzii Miron Costin cu strada Mihail Jora.



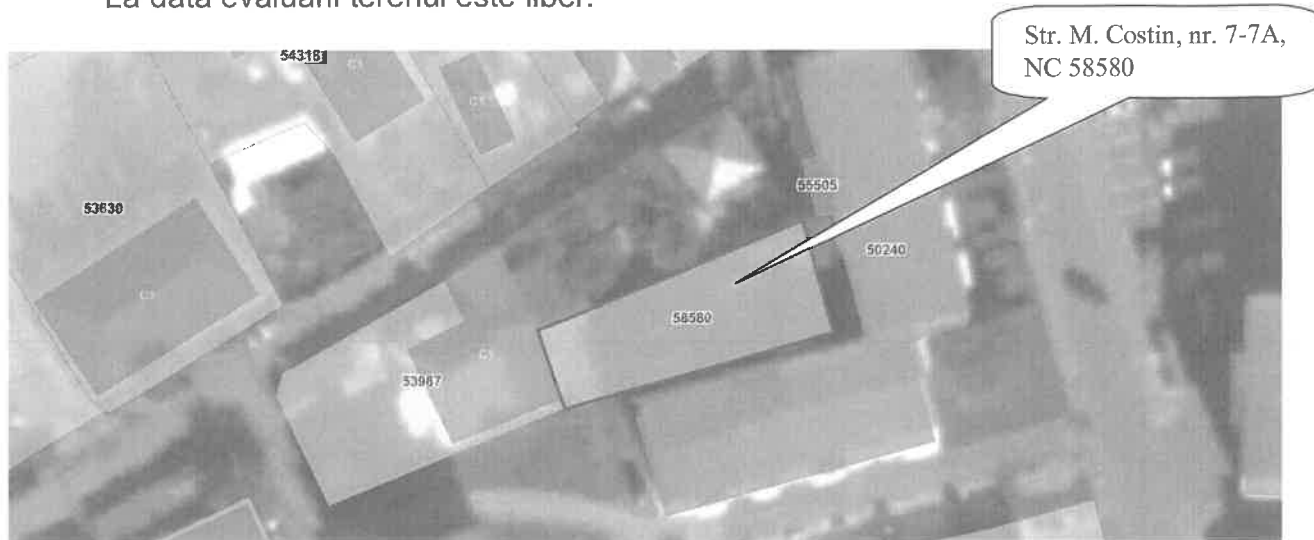
D.p.d.v. urbanistic, terenul se află în zona B de impozitare.

D.p.d.v. al pieței imobiliare zona este atractivă atât pentru construirea de locuințe unifamilare cât și pentru unități economice. Zona cuprinde , la mică distanță blocuri de locuințe, case de locuit, unități de prestări servicii și de depozitare, precum și un parc amenajat în ultimii ani. Amplasarea la extremitatea de sud a cartierului de locuințe Petru Rareș conferă terenului un caracter de periferie. Mai există în zonă terenuri ce pot fi ocupate de construcții dar , la data evaluării , nu s-au identificat terenuri oferite spre vânzare. Ca și aspect și dinamică, zona este în dezvoltare.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat se identifică prin numărul cadastral 58580 Roman și este proprietate privată a soților Boeriu Ioan-Liviu și Boeriu Diana-Dumitrița . Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară care atestă dreptul deplin de proprietate.

La data evaluării terenul este liber.



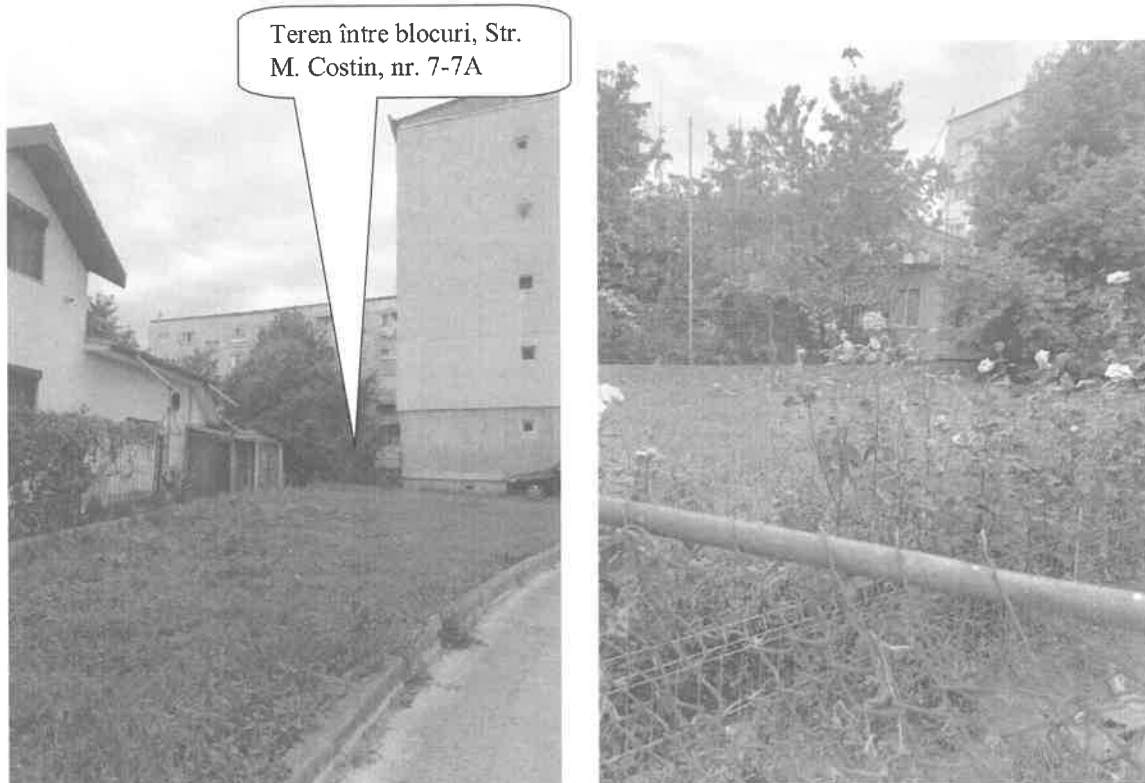
3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat este amplasat spre marginea cartierului Petru Rareș având în vecinătate blocuri de locuințe P+4, case de locuit, unități economice și un loc de agrement, Parcul Jora. Ambientul este civilizat, curat.

Terenul are suprafața de 336 m², are forma regulată , este plan și neocupat cu construcții, la data evaluării fiind un spațiu verde. Pe două laturi terenul este mărginit de blocuri, iar pe celelalte două laturi de curțile proprietarilor învecinați. Accesul se poate face de pe un teren viran la care deschiderea este de câțiva metri. Nu este o cale de acces precis delimitată înspre teren. Utilitățile urbane – energie electric, apă, canalizare, gaz metan se află la străzile Miron Costin și Mihail Jora, la distanță față de teren, având în vedere că nu este deschidere la aceste străzi iar căile de branșare vor trebui să ocolească proprietățile învecinate. Amplasarea între blocuri, la foarte mică distanță de acestea, conduce la limitări privind regimul de înălțime a unei eventuale construcții, există restricții PUZ.

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

La data evaluării vecinătățile au un aspect general de periferie.



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt 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 de locuințe și funcțiuni complementare în vecinătatea Parcului Jora și a Cartierului de case Petru Rareș - Zonă în dezvoltare - Strada Mihail Jora este una din străzile care asigură legătura între Șoseaua de Centură și Cartierul Petru Rareș.	- Aspect de periferie datorat unor clădiri mai vechi și/sau terenuri neglijate
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată	- Limitări PUZ datorate amplasării între blocuri, la mică distanță de acestea - Utilitățile există dar nu sunt la limita de proprietate - Deschidere foarte mică la un teren viran - Nu este o cale de acces bine delimitată

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

4.2 Delimitarea pieței

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

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 celui 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 zonele mediane ale municipiului, zone preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 45-75 euro/mp.**
- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/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.**

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

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

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

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

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

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

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 de a păstra caracterul terenurilor învecinate.**

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

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

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

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

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

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

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

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

³ GEV 630, paragraful 79

asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate funcție de elementele de comparație.

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

Grila datelor de piață

	Zona în intravilan Roman	Suprafața	Preț		Sursa, tel.	Caracteristici
			euro	euro/mp		
1 Comp A	Lipoveni	600	37000	62	765118800 Imobiliare Smart Roman	teren intravilan cu casă bătrânească în Roman, 600 mp, zonă foarte bună de case deschidere 18 mp,bransat la apa,si electricitate,cu gaz la poarta
2 Comp B	str Bucovinei, langa 53380	654	37000	57	742182714 Publi24.ro	deschidere la str. Bucovinei de cca 5m care asigură o cale de acces lungă de 43m spre un loc de casa de aprox 350mp
3 Comp C	str Maramuresu lui	520	39000	75	737526061 Agenția Acasă	casa in Roman,(mai mult loc de casa)situata in zona foarte buna, cu teren de 520 mp. Suprafata construita este de 45 mp (2 camere, hol spatios). Este racordata la toate utilitatile (apa, canalizare, gaz). Are garaj, gradina, pomi fructiferi are o casa batraneasca
4 Comp D	Spiru Haret intersectie cu T Vladimirescu	492	31500	64	753847921 Publi24.ro	liber, curat, pe colt, deschidere totala de 44m, toate utilitatile
5	Petru Rares	2000	120000	60	737526061 Agenția Acasă	D 20m, intre case, utilitati asfalt
6	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	730718869 Publi24.ro	deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	Cartodrom, Bazar	815	58000	71	737526061 Agenția Acasă	toate utilitatile, deschidere 30m, vile noi

8	Cartodrom, Bazar	1060	72000	68	737526061 Agenția Acasă	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi, spre parc, mai periferic
9	str Viitorului	406	29800	73	739395991 Olx.ro	cartier in dezvoltare, periferie
11	Dobrogeanu Gherea, ultracentral	628	37500	60	737526061 Agenția Acasă	in spate magazin Victoria, certif pt P+4, pe Elena Doamna
12	str. Primaverii	720	39800	55	766747955	telefonat, apa, gaz trase, este o casa demoabila
13	zona bazar	500	28000	56	765118800 Imobiliare Smart Roman	loturi de casa in Roman ,zona bazar,in plina dezvoltare(cresa,constr uctii no

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

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan în Roman cu o casă bătrânească, suprafața 600 mp, zonă foarte bună de case, deschidere 18m, bransat la apa, electricitate,cu gaz la poarta, mediu curat, vecini civilizati, deschidere la stradă asfaltată, zona Lipoveni, pret de ofertă 37000euro, respectiv 62euro/mp. Din discuția cu agentul imobiliar reiese că este necesară demolarea casei. Ofertă este valabilă la data evaluării, postată de Imobiliare Smart Roman pe <https://www.imobiliareroman.com/anunt/teren-in-roman-zona-lipoveni>, detalii obținute de la agent imobiliar tel. 765118800.

Teren in Roman, zona Lipoveni

IMOBILIARE SMART ROMAN

Descriere

De vânzare teren intravilan cu casă bătrânească în Roman. 600 mp, zonă foarte bună de case deschidere 18 mp,bransat la apa,si electricitate,cu gaz la poarta,pret 37000 de euro! Avem mai multe terenuri de vânzare in Roman.(zona Balcescu)

Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	18 m
Suprafața teren:	600 mp

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, deschidere la str. Bucovinei de cca 5m care asigură o cale de acces lungă de 43m spre un loc de casa de aprox 350mp, suprafața totală 654mp, zonă mediană, cartier de case, toate utilitățile la stradă, plan, formă neregulată, preț de ofertă 37000euro, respectiv 57euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-IDiuAQg.html>, detalii oferite de proprietar , tel. 742182714



publi24.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei...

Google YouTube Utile Shop Ziari Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Cont meu + Adaugă anunț

Caută anunț... Toate detalii Toate categoriile

Pozitie: Anunțuri Imobiliare De vânzare Terenuri de vânzare Terenuri de vânzare

Teren 650mp strada Bucovinei Roman 37 000 EUR

Publicat: 14.12.2019 14:28:03

0742162714

Sunt în posesia oferte
Suma vanzării: 37.000 EUR

Adaugă în favoarea ta

Compartunează anunțul

17 vizite

Publicat: 14.12.2019 14:28:03

Stefan

Telefon: 0742162714

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Ialomita. Tel

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

Cadastrul nr. 37508 Comune Dăbulești
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral	Suprafața (mp)	
37508	654	

* Suprafața este determinată în planul de proiectare teren 30.

DETALIU LUNGIME MOȘI

Date referitoare la teren

Nr. C	Categorie teren	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. copie	Observații / Referințe
1	terru	654	-	-	-	-

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.118
2	3	1.823
3	4	3.846
4	5	8.549
5	6	18.92
6	7	43.003

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

Pagina 2 din 3

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, Maramureș, cartier de case, zonă mediană, suprafața 520mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, cu o casă demolabilă cu suprafața de 45mp, preț de ofertă 39000 euro, respectiv 75 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenție imobiliară, pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-casa-batraneasca-cu-teren-in-roman/d29919di1g1h7egf27875795h886hdi0.html>, detalii oferite de agent imobiliar, tel. 737526061

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 – pentru aducerea comparabilelor A și C la stadiul de teren liber este necesară demolarea caselor bătrânești. Cheltuiala pentru demolare se estimează la cca 1000-1200euro, respectiv cca 2euro/mp. Se aplică o ajustare pozitivă de 2euro/mp acestor comparabile.

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

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

Localizare

Toate comparabilele sunt situate în zone rezidențiale de case din municipiului Roman, similare cu zona în care este localizat 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. Toate comparabilele, au deschidere la stradă asfaltată, acces auto și pietonal, fără mijloace de transport în comun. Terenul de evaluat nu are deschidere la stradă, este situat la mică distanță de strada Miron Costin și de strada Mihail Jora dar are marele dezavantaj că accesul este dificil, dintr-un teren viran, fără o cale de acces bine definită. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 5% tuturor comparabilelor.

Utilități – Comparabilele A, C și D au toate utilitățile publice la limita de proprietate. Comparabila B este similară cu terenul de evaluat, este cu deschidere mică la stradă, necesită o cheltuială suplimentară pentru aducerea utilităților lângă zona constructibilă, adică la cca 50m-100m de stradă. Se estimează această cheltuială la cca 1200-1300 euro, respectiv cca 2 euro/mp. Se aplică comparabilelor A, C și D o ajustare negativă de 2 euro/mp.

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. Este uzuală în mediul urban suprafață medie de 500mp care este suficientă pentru ridicarea unei locuințe. Comparabilele sunt apropiate din acest punct de vedere cu terenul de evaluat, nu se aplică ajustări.

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

Forma în plan – O formă regulată a terenului, de cele mai multe ori dreptunghiulară, este uzuală pentru terenuri cu destinație rezidențială. Comparabila B are o configurație care reduce suprafața constructibilă, ceea ce este un dezavantaj. Analizând ofertele 2 și 4 se observă o diferență de preț de cca 5 euro/mp datorată formei neregulate a terenului. (60,82euro/mp -53,75euro/mp -2euro/mp (corecția de utilități)= 5 euro/mp). Se aplică comparabilei B o ajustare pozitivă de 5 euro/mp.

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 6, 7, 8, și 13 se remarcă o scădere de preț de 10-20euro/mp între amplasamente foarte bune, cu populație stabilizată și amplasamente periferice, în dezvoltare. În cazul terenului de evaluat care are anumite aspecte care alterează vecinătatea, se estimează o influență în preț de cca 18 euro/mp. Se aplică ajustare negativă de 18euro/mp tuturor comparabilelor.

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

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

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

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. Miron Costin, nr. 7-7A, NC 58580 Roman	Teren Roman, cartier Lipoveni	Teren Roman, str. Bucovinei	Teren Roman, str. Maramureș	Teren Roman, str. Spiru Haret intersecție cu T Vladimirescu
Preț de ofertă (euro)		37.000	37.000	39.000	31500
Marja de negociere (euro)		1.850	1.850	1.950	1.717
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	336	600	654	520	492
Preț de vânzare (euro)		35.150	35.150	37.050	29.783
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		58,58	53,75	71,25	60,54
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)		58,58	53,75	71,25	60,54
<i>Condiții de finanțare</i>	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)		58,58	53,75	71,25	60,54
<i>Condiții de vânzare</i>	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)		58,58	53,75	71,25	60,54
<i>Cheltuieli necesare după cumpărare</i>	nu sunt	demolare casa	nu sunt	demolare casa	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		2,00	0,00	2,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		60,58	53,75	73,25	60,54
<i>Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)</i>	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)		60,58	53,75	73,25	60,54
Ajustări specifice proprietății					
<i>Localizare</i>	str. Miron Costin	Zona de case Lipoveni	str. Bucovinei	str. Maramureșului	str. Spiru Haret intersecție cu T Vladimirescu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Categorie teren</i>	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	nu este cale de acces	strada asfaltata, acces auto și pietonal	strada asfaltata, acces auto și pietonal	strada asfaltata, acces auto și pietonal	strada asfaltata, acces auto și pietonal
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz la 40m	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		-3%	0%	-3%	-3%
Ajustare (euro/mp)		-2,00	0,00	-2,00	-2,00
Suprafață teren	336	600	654	520	492
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă in plan	regulată	regulată	neregulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	9%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	5,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	intre blocuri, aspect de periferie	vecinătăți civilizate, curate	vecinătăți civilizate, curate	vecinătăți civilizate, curate	vecinătăți civilizate, curate
Ajustare (%)		-30%	-33%	-25%	-30%
Ajustare (euro/mp)		-18	-18	-18	-18
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-33%	-24%	-27%	-33%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-25,00	-18,00	-25,00	-25,00
Preț ajustat (euro/mp)		35,6	35,7	48,3	35,5
Ajustare totală netă (euro/mp)		-25,00	-18,00	-25,00	-25,00
Ajustare totală netă (%)		-41%	-33%	-34%	-41%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		27,0	28,0	27,0	25,0
Ajustare totală brută absolută (%)		45%	52%	37%	41%
Număr ajustări		3	3	3	3
Pentru comparabilă D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)					35,5
Curs euro/mp 19.08.2025	5,0573				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)					11940
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)					60400

Valoarea de piață a terenului de 336mp se estimează la **35,5euro/mp**, respectiv **11940 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la 60400lei. Valoarea nu e purtătoare de tva.

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 de piață** a terenului este:

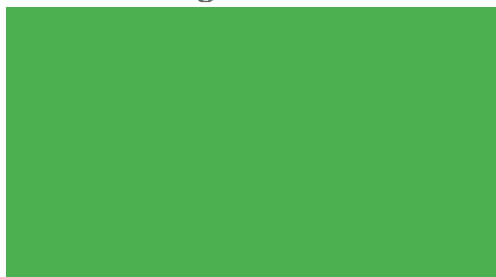
Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea de piață	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 336mp	str. Miron Costin, nr. 7-7A, Roman, județul Neamț	58580 Roman	11940	60400

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**



imobiliareroman.com/anunt/teren-in-roman-zona-lipoveni

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

Teren in Roman, zona Lipoveni

PREȚ
€37.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUMA ACUM

Descriere

De vânzare teren intravilan cu casă bătrânească în Roman. 600 mp, zonă foarte bună de case deschidere 18 mp bransat la apă, și electricitate, cu gaz la poartă, pret 37000 de euro! Avem mai multe terenuri de vânzare în Roman. (zona Balcescu)

Imagini

Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front strada:	18 m
Suprafața teren:	600 mp

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei...

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

publi24.ro

Cont meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren 650mp strada Bucovinei Roman

37 000 EUR

Locație: Roman

Vizualizare hartă

Publicat din 22.10.2024 la 18:00:11



Descriere

Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Neamt. Tel
Vezi detalii pe www.publi24.ro

0742162714

Bună, mă interesează client
Suma avansată. Mă este va achiziț?

+ Adaugă foto 9

Contactează vânzătorul

13 răspunsuri

+ Vizualizări: 1444

13 răspunsuri



Stefan

14 Telefon verificat
Vedeți toate anunțurile

Unsubscribe

Distribuie anunțul pe



Caută anunț...

Toate județele

Toate categoriile



Publica Anunț Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

De vanzare casa batraneasca cu teren in Roman

59 000 EUR

📍 Județul Buzău 📍 Strada 1042

Vizualizat 24.04.2024 10:27:42



Descriere

De vanzare casa in Roman, in mai mult loc de casa (situata in zona foarte buna, cu teren de 620 mp. Suprafata construita este de 45 mp (2 camere, hol apartos). Este racordata la toate utilitatile (apa, canalizare, gaze). Are garaj, gradina, pomi fructiferi. Pret 59.000 negociabil.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă aștept să vă scrieți.

Adaugă sferă?

Contactează vânzătorul

Pă interese

Vizualizat 176

Raportează



Agentia Imobiliara
Aaasa

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Caută anunț...

Toate județele

Toate categoriile



Publica Anunț Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Teren intravilan in Roman

31 500 EUR

📍 Județul Buzău 📍 Strada 1042

Vizualizat 17.04.2024 10:41:20



Descriere

Vand teren intravilan in Roman, 492 mp, pozitionat pe ocol, cu deschidere de 44m (la poze strazi pe Strada Spiru Haret. Pret negociabil 31500.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0753847921

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă aștept să vă scrieți.

Adaugă sferă?

Contactează vânzătorul

Pă interese

Vizualizat 420

Raportează



Cristian

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț



4/4



Turoag

Vezi toate anunțurile

+ Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața terenului	222,0 m ²
Frontul strada	10
Accept echilibrat	da
Numar fronturi	1
Latime drum acces	10
Descriere emotionala	Necesita investitii
Destinatie	Biznisi, Comercial
Amplasare teren	De pamant, Alina, strada, Piata
Utilitati generale	CATV, Curent, Telefon, Telesfor internet
Alte caracteristici	Acces auto, Construcție demolabilă, La scara, Oportunitate de investitii, Teren împrejurii

Descriere

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

Toate actele facute
Strada Colestului Nr.14 (zona Bazar)

Suprafata: 222mp
Deschidere: 16m
Anexa: 100mp
Utilitati: Curent si canalizare
-Posibilitate racordare gaze (in apropiere)
-Terenul necesita investitii si functionat o ferma peste 10 ani

Pret: 15.000euro + TVA (invalen si curaten la 20.000euro + TVA)
Posibilitate achizitie in etapa actiuni 4000euro + TVA

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



[Publica](#)
[Anunțuri](#)
[Immobiliare](#)
[De vanzare](#)
[Terenuri de vanzare](#)
[Teren pentru casa](#)

De vanzare loc de casa in Roman 815mp. 58 000 EUR
pret 58000 euro

9 ani în Roman Vezi pe teren

Publicat din 12.08.2021 la 18.22.38



Descriere

De vanzare loc de casa in Roman 815 mp., zona Cartierom-Bazar, deschidere 30 m., toate utilitatile, vite nou si pr. pret 58.000 euro neg. tel. facsa efRoman @imobiliare.ro
Vezi descrie pe [www.publi24.ro](#)

0737520061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

+ Adaugă text?

Contactează vânzătorul

+ Pe lista

+ Vizualizat 9

+ Raportază



Agenția Imobiliară
Acasa

U. Telefon: 0737520061

Vezi toate anunțurile

+ Urmărește

Distribuie anunțul pe



Caută anunturi...

Toate județiile

Toate categoriile



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

De vânzare loc de casa în Roman , 1060 mp, pret 72000 e

72 000 EUR

📍 Roman, Romania 📍 Văd pe hartă

Publicat din: 10.09.2024 13:44:21



Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 1060 mp, zona Carodrom-Bazar, descurdere 40 ml, toate utilitățile, vile noi în jur, pret 72 000 euro neg. tel #acasă #Roman #mobiliare #vanzare #acasaimobiliare

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

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil?

Adaugă răspuns

Continuă să vă scriem

Pe platformă

Vizualizări: 6

🚩 Raportează



Agentia Imobiliara

Acasa

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

📧 Trimite-mi

Distribuie anunțul pe





37 500 €

628 €/m²

Roman, Neamt

628m²

Teren de vânzare

Tot terenul	Detalii informații
Locație	Detalii informații
Suprafață utilă	628 m ²
Dimensiuni	Detalii informații
Grind	Detalii informații
Tip achiziție	Detalii informații
Imobilul este	Detalii informații
Media	Detalii informații
Tip vânzător	agenție

Descriere

De vânzare teren ultracentral! D Cherea, 628MP, PREȚ 37500 EURO

37500 euro teren ultracentral! De vânzare teren în Roman, zona centrală Dobrogeanu Gherea, suprafață 628 mp, PREȚ 37500 neg. toate actele în regulă, posibilitate construcție clădire prin contract de traseu de urbanism, tel. Agentia Casa Realta Mobiliara Romania

Trimite mesajul

Pubblicitate



Pubblicitate

UNITED24 MEDIA

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

Pubblicitate



publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunt

De vânzare loc de casa în Roman 720 mp

23 500 EUR

Neamt - Roman

Vând pe cont

Vândut pe 19.08.2024 15:51:14



Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 720 mp, deschidere 17 m, acte pregătite pentru vânzare, pret 23500 euro neg. se poate plăti și în două rate. Telefon Casa Realta Mobiliara #agentiascasa #mobiliaraRoman

Vreți să vinzi un teren, apartament sau o casa sau doar vrei să-ți faci dosarul de acte? Atunci ai nevoie de noi, oferim doar o taxă de dosar și de restul ne ocupăm noi! (Dezbatere de moștenire, cadastru și intabulare, fiscal, adevennța la utilități, programări notariale...ero

Noi te ajutăm să ai actele în regulă fără mari bătăi de cap! Contactează-ne și descoperă ofertele noastre.

0737526061

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Pe ofertă

Vizualizări: 157

Raportează



Agentia Imobiliara Acasa

☎ Telefon validat

Văzută la fața locului

Trimite mesaj

Distribuie anunțul pe



IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

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

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasif.care teren:	Intravilan
Front stradal:	17 m m
Suprafata teren:	500 mp

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:11409/N
Nr. cadastral vechi:3844

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str MIRON COSTIN, Nr. 7-7A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	58580	336	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8473 / 04/06/2007		
Dispozitie nr. privind restituirea în natură nr. 6223, din 24/05/2007 emis de Primarul Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de restituire în natură, dobandit prin lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BULAI DANA	A3
22585 / 19/05/2023		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE autentificat sub NR. 589, din 19/05/2023 emis de N.P. Neculai Andreea;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BOERIU IOAN - LIVIU 2) BOERIU DIANA - DUMITRITA , bun comun în devalmășie ;	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

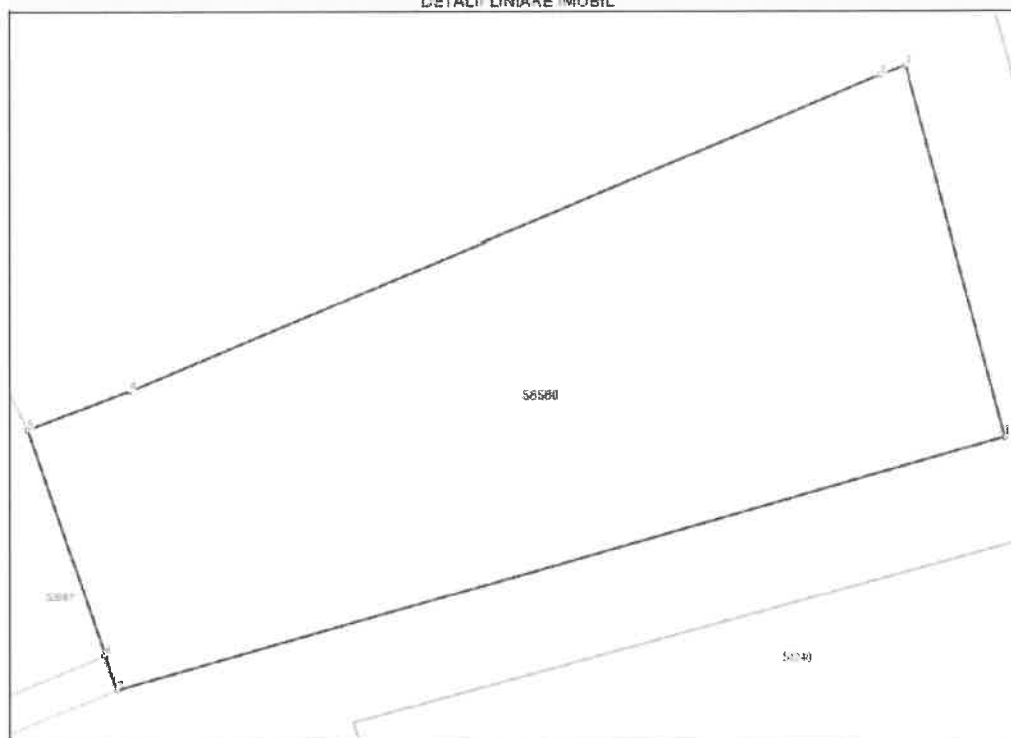
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) ¹	Observații / Referințe
58580	336	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	336	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	12.659
2	3	0.922
3	4	26.924
4	5	3.609
5	6	7.895
6	7	1.216

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare online la adresa spay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 58580 Comuna/Oraș/Municipiu: Roman

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	1	30.598

*** 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.



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. 89345 din 20.11.2025

E-mail: primar@primariaroman.ro

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea unor schimburi de terenuri

În vederea implementării proiectului „Sistematizare zona str. Cuza Vodă – Pietonal Ștefan cel Mare – construire parcări semiîngropate”, și pentru ”Sistematizare zona aferentă blocuri strada Miron Costin” proiecte de utilitate publică, prin care se vor construi parcări de reședință, care vor avea un rol important pentru asigurarea utilizării ordonate a spațiului public, oferind locatarilor un loc de parcare stabil, reducând traficul inutil, conflictele și blocajele din cartiere.

Prin realizarea lucrării de utilitate publică sunt afectate atât suprafețe de teren proprietate privată a municipiului cât și proprietăți particulare. Astfel, este necesar, ca asupra terenurilor afectate de acest obiectiv de investiții, UAT Municipiului Roman să dobândească un drept de proprietate, fie prin expropriere, fie prin cumpărare sau schimb.

Schimburile de terenuri sunt necesare pentru optimizarea utilizării spațiului urban, îmbunătățirea accesului și a circulației, eliminarea suprapunerilor funcționale și asigurarea unei administrări coerente a parcelelor, inclusiv prin reorganizarea parcarilor de reședință în beneficiul locuitorilor.

Pentru terenul în suprafață de 600 mp identificat cu nr. cadastral 54261 – 600,00 din acte, 569,00 mp mășurați, N.C. 57582 – 15,00 mp din acte, 16,00 mp mășurați și N.C. 57596 – 15,00 mp, a fost identificată o suprafață de 2.018,00 mp măsurat, 16.720 mp din acte, teren curți construcții, situat în mun. Roman, strada Ogoarelor, identificată cu nr. cadastral 55457, înscrisă în CF nr. 55457, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Actului de dezmembrare autentificat sub numărul 223 din 17.02.2014 la BNP Tănase Adrian Alin și 385,00,00 mp teren curți construcții, situat în mun. Roman, strada Ion Ionescu de la Brad, identificată cu nr. cadastral 62904, înscrisă în CF nr. 62904, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Hotărârii Consiliului Local 214 din 25.09.2025. Pentru toate suprafețele de teren s-au întocmit rapoarte de evaluare de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, după cum urmează:

- Raportul de evaluare nr. 5.17 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 600,00 mp, situat în municipiul Roman, strada Cuza Voda, nr. 7 bis, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 54261 - 600,00 din acte, 569,00 mp mășurați, C.F. 57582 - 15,00 mp din acte,

16,00 mp măsurați și C.F. 57596 – 15,00 mp Roman, conform **anexa nr. 1**, evaluat la 309.100,00 lei;

- Raportul de evaluare nr. 5.23 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 2.018,00 mp măsurat, 16.720 mp din acte, situat în municipiul Roman, str. Ogoarelor, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 55457 Roman, conform **anexa nr. 2**, evaluat la 143.700,00 lei;

- Raportul de evaluare nr. 5.18 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 385,00 mp, situat în municipiul Roman, str. Ion Ionescu de la Brad, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 62904 Roman, conform **anexa nr. 3**, evaluat la 166.000,00 lei;

Municipiul Roman va preda către domnul Irimia Mihai și doamna Irimia Nicoleta, suprafața de 2.018,00 mp măsurat, 16.720 mp din acte, teren curți construcții, situat în mun. Roman, strada Ogoarelor, identificată cu nr. cadastral 55457, înscrisă în CF nr. 55457 și suprafața de 385,00,00 mp teren curți construcții, situat în mun. Roman, strada Ion Ionescu de la Brad, identificată cu nr. cadastral 62904, înscrisă în CF nr. 62904;

Domnul Irimia Mihai și doamna Irimia Nicoleta predă Municipiului Roman suprafața de 600,00 mp teren curți construcții intravilan situat în mun. Roman, str. Cuza Voda, nr. 7bis, cu nr cadastral 54261 – 600,00 din acte, 569,00 mp măsurați, N.C. 57582 – 15,00 mp din acte, 16,00 mp măsurați și N.C. 57596 – 15,00 mp plus diferența ce rezultă din evaluări în valoare de 600,00 lei;

Pentru terenul în suprafață de 336,00 identificat cu nr. cadastral 58580, a fost identificată o suprafață de 402,00 mp teren cuți construcții intravilan situat în mun. Roman, str. Mihail Jora, identificată astfel: 290,00 cu nr. cadastral 62702, înscrisă în CF nr. 62702, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Hotărârii Consiliului Local 118 din 30.05.2019 și 112,00 cu nr. cadastral 62910, înscrisă în CF nr. 62910, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Hotărârii Consiliului Local 214 din 25.09.2025. Pentru toate suprafețele de teren s-au întocmit rapoarte de evaluare de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, după cum urmează:

- Raportul de evaluare nr. 5.21 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 402,00 mp, situat în municipiul Roman, str. Mihail Jora, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 62702 – 290,00 mp și 62910 – 112,00 mp Roman, conform **anexa nr. 4**, evaluat la 86.500,00 lei;

- Raportul de evaluare nr. 5.22 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 336,00 mp, situat în municipiul Roman, str. Miron Costin, nr. 7-7A, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 58580 Roman, conform **anexa nr. 5**, evaluat la 60.400,00 lei;

Municipiul Roman predă către domnul Boeriu Ioan-Liviu si doamna Boeriu Diana-Dumitrița, suprafața de 402,00 mp teren curți construcții intravilan situat în mun. Roman, str. Mihail Jora, identificată astfel: 290,00 cu nr. cadastral 62702, înscrisă în CF nr. 62702 și suprafață de 112,00 cu nr. cadastral 62910, înscrisă în CF nr. 62910;

Domnul Boeriu Ioan-Liviu si doamna Boeriu Diana-Dumitrița predă Municipiului Roman suprafața de 336,00 mp plus diferența ce rezultă din evaluări în valoare de 26.100,00 lei;

Prezentul referat de aprobare, însoțit de proiectul de hotărâre va fi transmis către Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului în vederea întocmirii raportului de specialitate.

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

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Laurențiu-Dan LEOREANU



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

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
Nr. 89346 din 20.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea unor schimburi de terenuri

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de domnul Laurențiu-Dan Leoreanu -Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității:

În vederea implementării proiectului „Sistematizare zona str. Cuza Vodă – Pietonal Ștefan cel Mare – construire parcări semiîngropate”, și pentru ”Sistematizare zona aferentă blocuri strada Miron Costin” proiecte de utilitate publică, prin care se vor construi parcări de reședință, care vor avea un rol important pentru asigurarea utilizării ordonate a spațiului public, oferind locatarilor un loc de parcare stabil, reducând traficul inutil, conflictele și blocajele din cartiere.

Prin realizarea lucrării de utilitate publică sunt afectate atât suprafețe de teren proprietate privată a municipiului cât și proprietăți particulare. Astfel, este necesar, ca asupra terenurilor afectate de acest obiectiv de investiții, UAT Municipiului Roman să dobândească un drept de proprietate, fie prin expropriere, fie prin cumpărare sau schimb.

Schimburi de terenuri sunt necesare pentru optimizarea utilizării spațiului urban, îmbunătățirea accesului și a circulației, eliminarea suprapunerilor funcționale și asigurarea unei administrări coerente a parcelelor, inclusiv prin reorganizarea parcărilor de reședință în beneficiul locuitorilor.

Pentru terenul în suprafață de 600 mp identificat cu nr. cadastral 54261 – 600,00 din acte, 569,00 mp mășurați, N.C. 57582 – 15,00 mp din acte, 16,00 mp mășurați și N.C. 57596 – 15,00 mp, a fost identificată o suprafață de 2.018,00 mp măsurat, 16.720 mp din acte, teren curți construcții, situat în mun. Roman, strada Ogoarelor, identificată cu nr. cadastral 55457, înscrisă în CF nr. 55457, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Actului de dezmembrare autenticat sub numărul 223 din 17.02.2014 la BNP Tănase Adrian Alin și 385,00 mp teren curți construcții, situat în mun. Roman,

strada Ion Ionescu de la Brad, identificată cu nr. cadastral 62904, înscrisă în CF nr. 62904, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Hotărârii Consiliului Local 214 din 25.09.2025. Pentru toate suprafețele de teren s-au întocmit rapoarte de evaluare de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, după cum urmează:

- Raportul de evaluare nr. 5.17 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 600,00 mp, situat în municipiul Roman, strada Cuza Voda, nr. 7 bis, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 54261 - 600,00 din acte, 569,00 mp mășurați, C.F. 57582 - 15,00 mp din acte, 16,00 mp mășurați și C.F. 57596 - 15,00 mp Roman, conform **anexa nr. 1**, evaluat la 309.100,00 lei;

- Raportul de evaluare nr. 5.23 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 2.018,00 mp măsurat, 16.720 mp din acte, situat în municipiul Roman, str. Ogoarelor, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 55457 Roman, conform **anexa nr. 2**, evaluat la 143.700,00 lei;

- Raportul de evaluare nr. 5.18 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 385,00 mp, situat în municipiul Roman, str. Ion Ionescu de la Brad, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 62904 Roman, conform **anexa nr. 3**, evaluat la 166.000,00 lei;

Municipiul Roman va preda către domnul Irimia Mihai și doamna Irimia Nicoleta, suprafața de 2.018,00 mp măsurat, 16.720 mp din acte, teren curți construcții, situat în mun. Roman, strada Ogoarelor, identificată cu nr. cadastral 55457, înscrisă în CF nr. 55457 și suprafața de 385,00,00 mp teren curți construcții, situat în mun. Roman, strada Ion Ionescu de la Brad, identificată cu nr. cadastral 62904, înscrisă în CF nr. 62904;

Domnul Irimia Mihai și doamna Irimia Nicoleta predă Municipiului Roman suprafața de 600,00 mp teren curți construcții intravilan situat în mun. Roman, str. Cuza Voda, nr. 7bis, cu nr cadastral 54261 - 600,00 din acte, 569,00 mp mășurați, 57582 - 15,00 mp din acte, 16,00 mp mășurați și 57596 - 15,00 mp plus diferența ce rezultă din evaluări în valoare de 600,00 lei;

Pentru terenul în suprafață de 336,00 identificat cu nr. cadastral 58580, a fost identificată o suprafață de 402,00 mp teren cuți construcții intravilan situat în mun. Roman, str. Mihail Jora, identificată astfel: 290,00 cu nr. cadastral 62702, înscrisă în CF nr. 62702, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Hotărârii Consiliului Local 118 din 30.05.2019 și 112,00 cu nr. cadastral 62910, înscrisă în CF nr. 62910, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Hotărârii Consiliului Local 214 din 25.09.2025. Pentru toate suprafețele de teren s-au întocmit rapoarte de evaluare de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, după cum urmează:

- Raportul de evaluare nr. 5.21 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 402,00 mp, situat în municipiul Roman, str. Mihail Jora, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 62702 - 290,00 mp și 62910 - 112,00 mp Roman, conform **anexa nr. 4**, evaluat la 86.500,00 lei;

- Raportul de evaluare nr. 5.22 din 2025 al imobilului teren intravilan în suprafață de 336,00 mp, situat în municipiul Roman, str. Miron Costin, nr. 7-7A,

întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 58580 Roman, conform **anexa nr. 5**, evaluat la 60.400,00 lei;

Municipiul Roman predă către domnul Boeriu Ioan-Liviu si doamna Boeriu Diana-Dumitrița, suprafața de 402,00 mp teren cuți construcții intravilan situat în mun. Roman, str. Mihail Jora, identificată astfel: 290,00 cu nr. cadastral 62702, înscrisă în CF nr. 62702 și suprafață de 112,00 cu nr. cadastral 62910, înscrisă în CF nr. 62910;

Domnul Boeriu Ioan-Liviu si doamna Boeriu Diana-Dumitrița predă Municipiului Roman suprafața de 336,00 mp plus diferența ce rezultă din evaluări în valoare de 26.100,00 lei;

Considerăm că toate aceste operațiuni sunt necesare și oportune și se vor efectua în interesul realizării obiectivelor propuse .

Din punct de vedere al legalității.

- Art. 108, art. 354 și urm, art. 298, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că proiectul îndeplinește toate condițiile de oportunitate, necesitate și legalitate pentru a fi supus aprobării în Consiliul Local Roman.

Arhitect șef,
Andreea – Cătălina DĂNILĂ-MOISEI