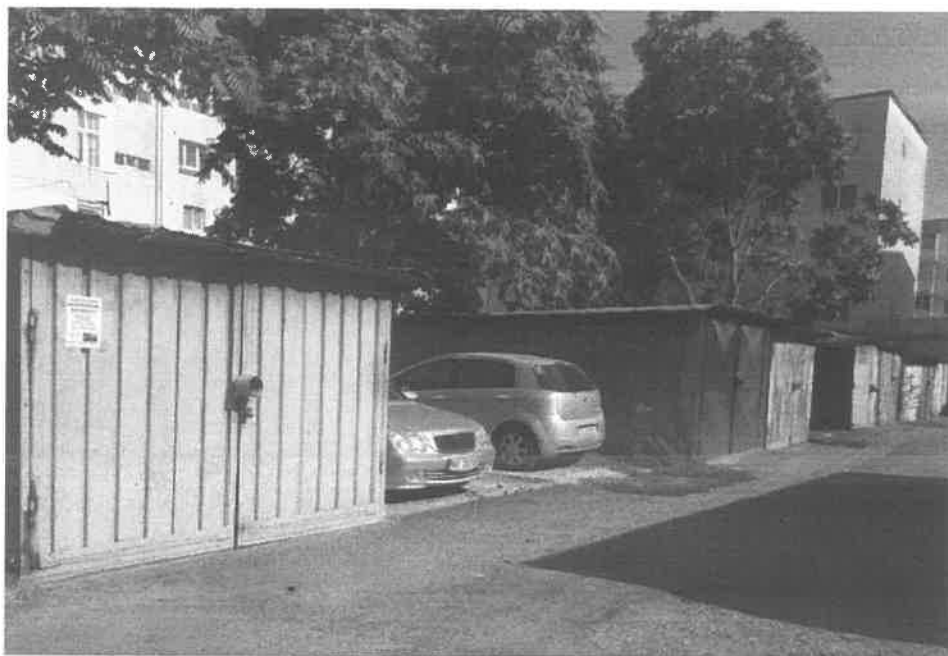


RAPORT DE EVALUARE

**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:

- Afirmățiile 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

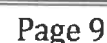
- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100 - Cadrul general**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării** și condusă în acord cu prevederile **SEV 102 – Tipuri ale valorii**
- Prezenta 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.

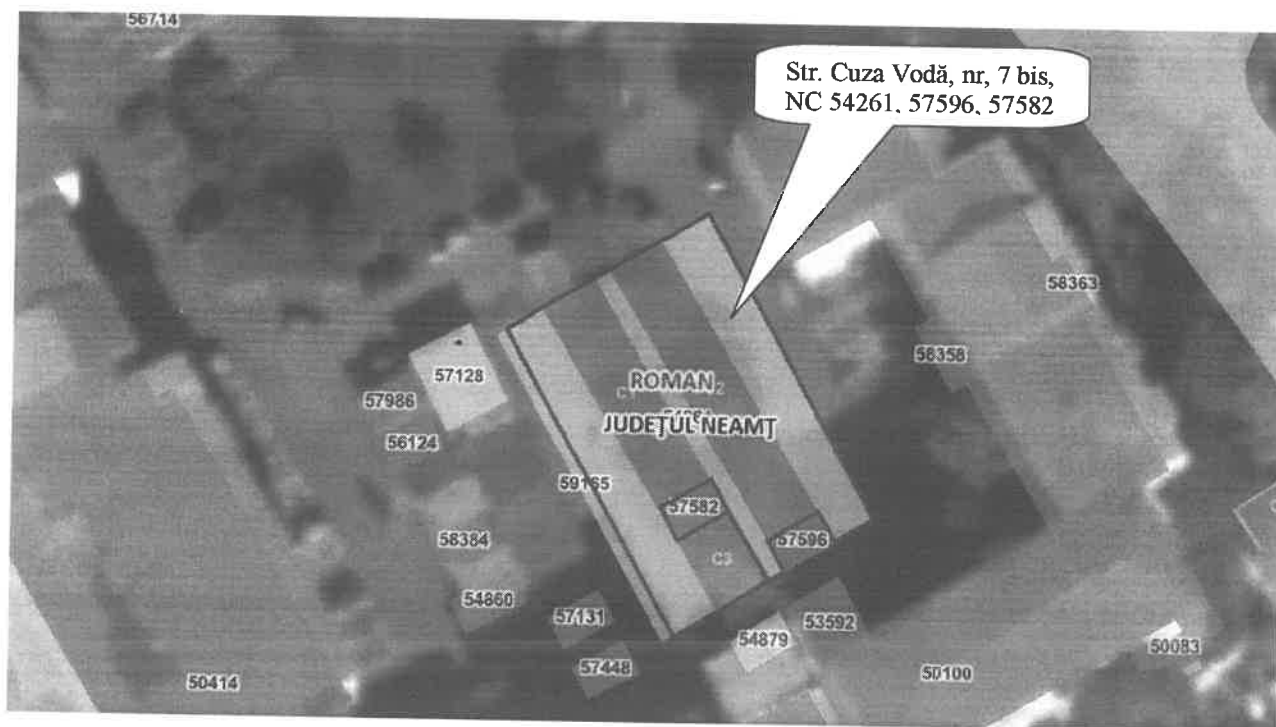
Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, între blocuri, zonă centrală, str. Cuza Vodă, zona A de impozitare



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 oricăror 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 permitând 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 58 + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Pozitia: Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Teren str. Gloriei, 561 mp 90 EUR negociabil

Vizualizari: 13 din 2024 20/04/24

214

Descriere

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

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0740248577

Buna, ma intereseaza o oferta dumneavoastra? Ma este valabila?

Adauga foto?

Contacteaza vanzatorul

13 clienti

Vizualizari: 614

Raportare

Alina
Agent imobiliare

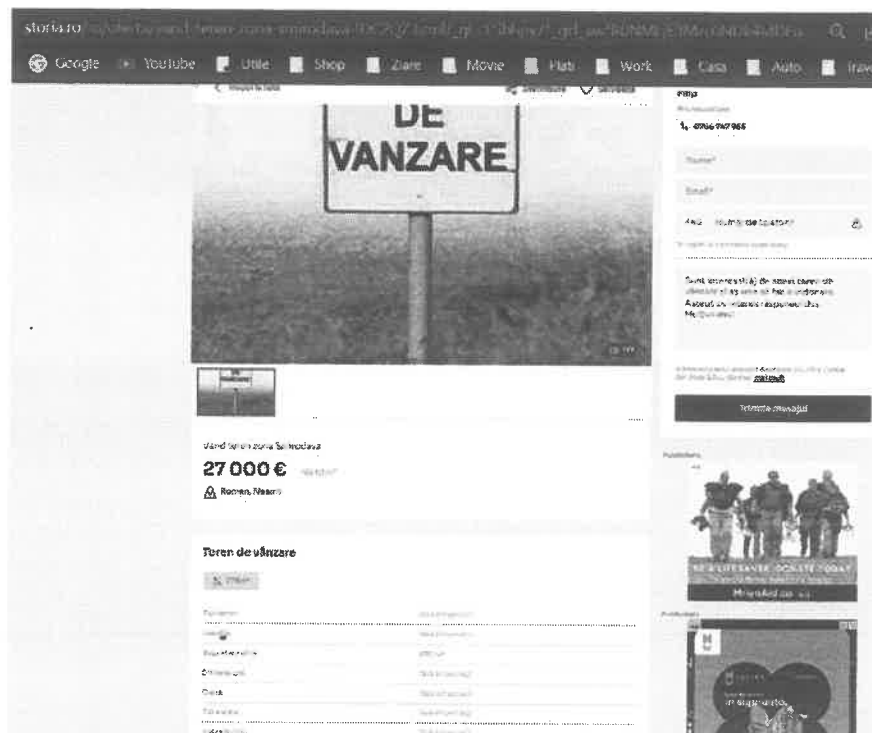
Urmareste

Distribuie anuntul pe

f t s

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

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	între blocuri, central	între blocuri, aproape de artera principală	între case, străzi secundare, median	între case, străzi 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.

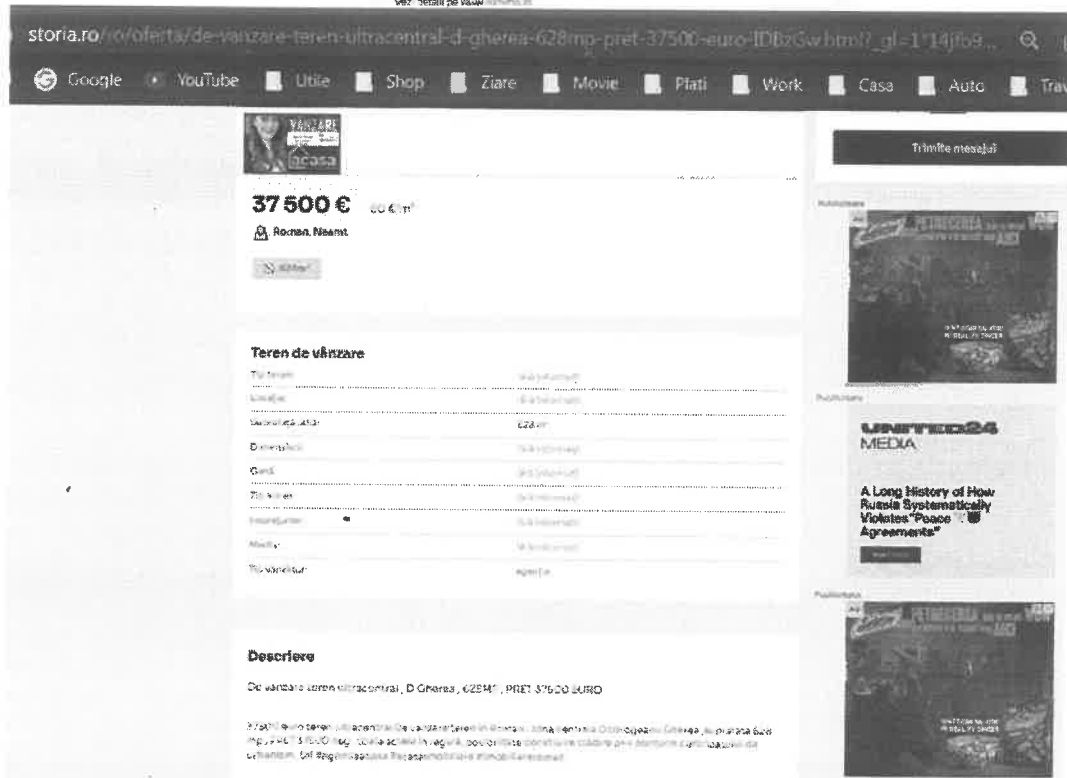
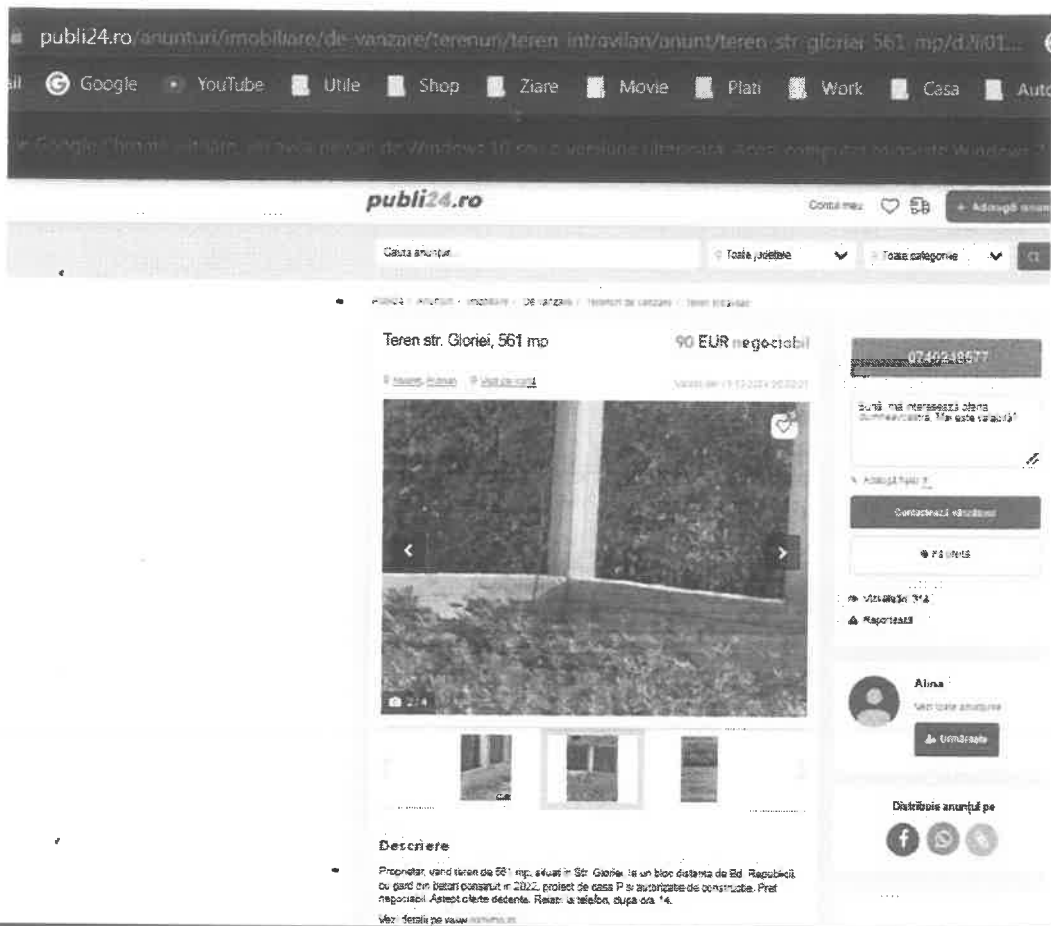
Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

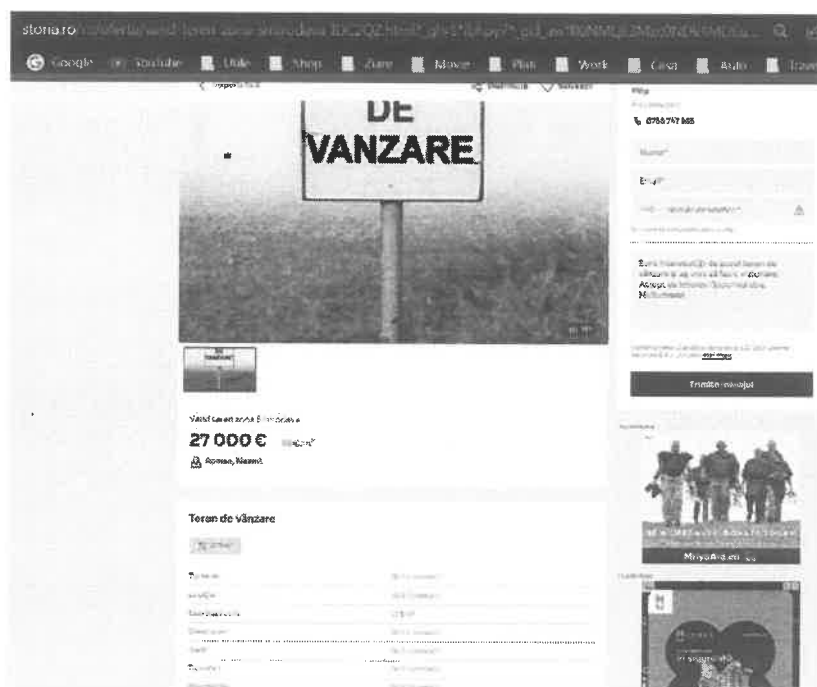
Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



Oferte de terenuri intravilane





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

Notare Roman Vând pe band 30/09/2024 10:06:02 15/12/2024

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia agent imobiliar **Tu ce faci imobiliare?**

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 815 mp, zona Cartodrom-Bazar, deschidere 30 m, toate utilitățile, viie nou și curat, 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

Vizualizări: 0

Raportează

Agentia Imobiliara Acasa

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Unsubscrie

Distribuie anunțul pe

f w t

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 amenajare	Terenul este
Destinație	Scopul Comercial
Amenajare abrazi	De parcuri, luminat străzi, Plante

Turoag
 Vezi toate anunțurile
 + Urmează-mă

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 amenajare	Terenul este
Destinație	Scopul Comercial
Amenajare abrazi	De parcuri, luminat străzi, Plante
Utilități generale	Căldură, Curent, Telefon, Internet
Alte caracteristici	Park auto, Densitate ridicată, La sosele, Oportunitate de investiții, Teren plat

Descriere

Se vând teren intravilan în Roman(222mp teren + 100mp anexe)
 Toate actele necesare
 Strada Colegiului Nr.14 zona Bazar
 Suprafata: 222mp
 Descriere: 10m
 Anexe: 100mp
 Utilități: Curent și canalizare
 -Posibilitate racordare gaze în apropiere
 -Terenul necesită investiții, a funcționat o fermă peste 12 ani
 Pret: 15.000 Euro + TVA
 Pentru mai multe informații și vizualizări: 0730718169
 Pentru mai multe informații și vizualizări: 0730718169

Turoag
 Vezi toate anunțurile
 + Urmează-mă

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 anunț... 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

0732 526061

Suntă, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă

Adaugă anunț

Consolidați vânzarea

Pe oferta

Vizualizat 6

Apopteză

Agencia Imobiliara Acasa

Take An 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, va rugam sa nu incercati de Windows 11 sau o versiune ulterioara. Acest computer foloseste Windows 7

olx Mesaje Contul tau Adauga anunț nou

Trimite mesaj

073 036 5901

Adauga 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

REACTUALIZEAZĂ

Renovați oferta

Compartă la Facebook

Extindeți termenul de vânzare

Teren de vânzare in Roman

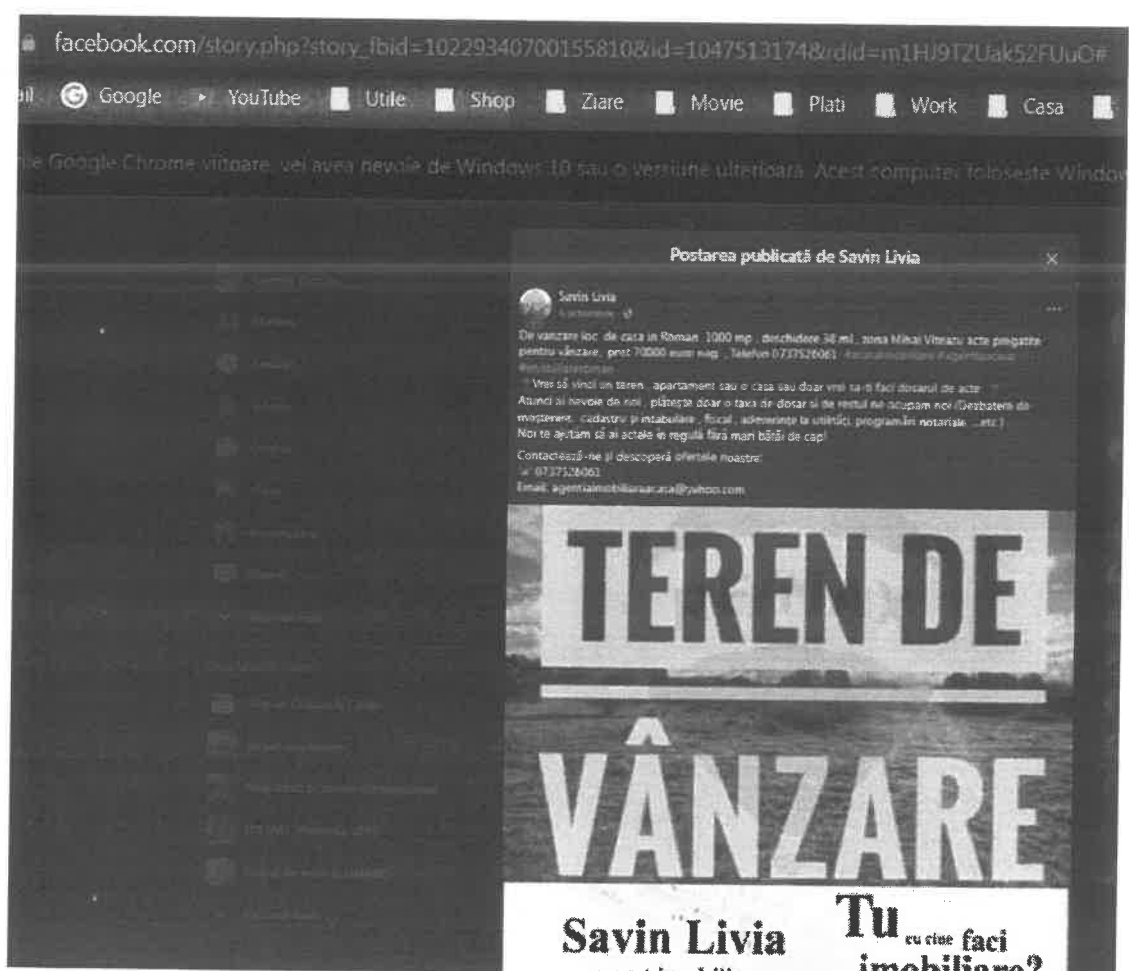
29 800 € Pret negociabil

DESCRIERE

Proprietate vand loc de casa 400 m2, deschidere 40m in zona in Roman str. Iulianului. Zona imitabilă cartier nou. Pret 29800 negociabil

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 titlul 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

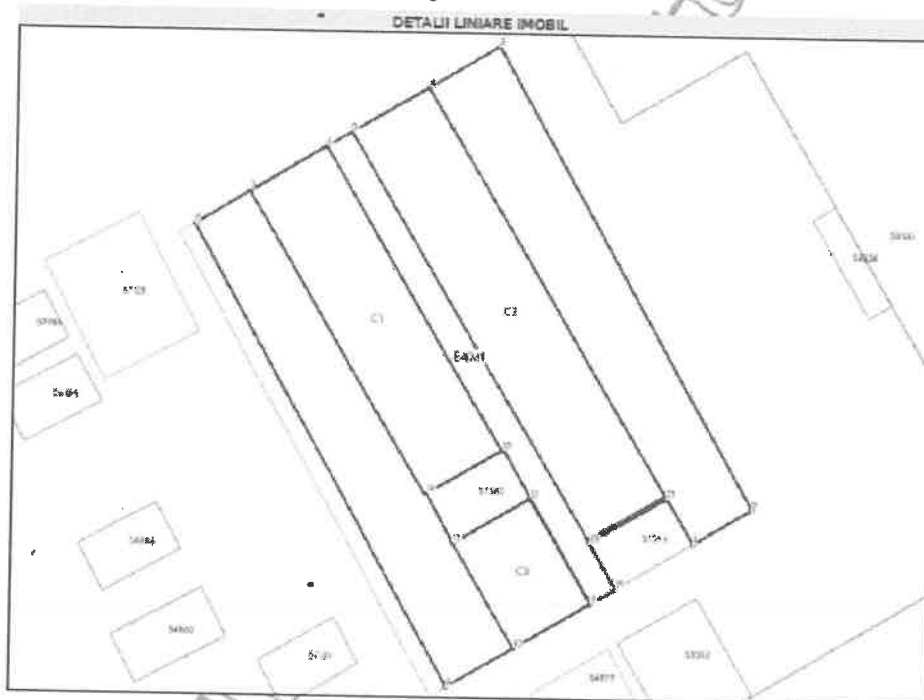
C. Partea III. SARCINI .

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 vâlc	S. prețuita (mp)	Teria	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 dețin certificate de performanță energetică și nu sunt prevăzute cu lift. (Proprietari neidentificați)
A1.2	54261-C2	construcții anexa	135	Fara acte	S. construita la sol: 135 mp; Garaje. Nu dețin certificate de performanță energetică și nu sunt prevăzute cu lift. (Proprietari neidentificați)
A1.3	54261-C3	construcții anexa	35	Fara acte	S. construita la sol: 35 mp; Garaje. Nu dețin certificate de performanță energetică și nu sunt prevăzute cu lift. (Proprietari neidentificați)

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	1.662
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.

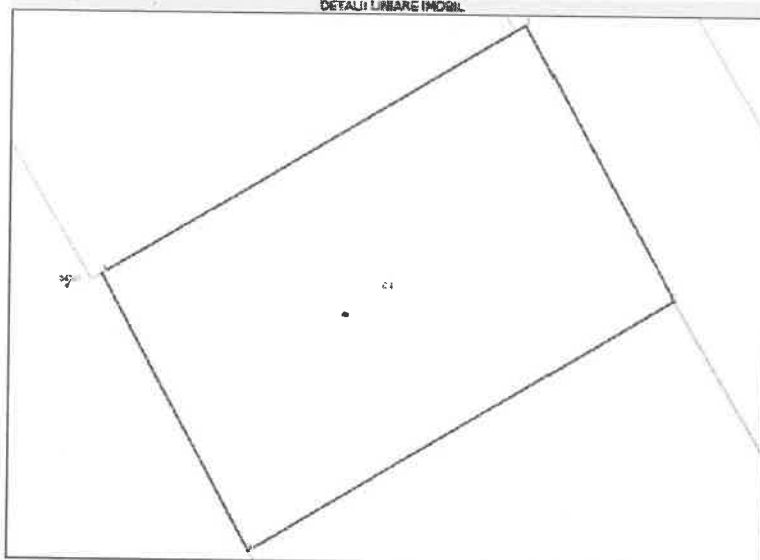
xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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	Interclasare	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 inscisa 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 1) IRIMIA NICOLETA 2) IRIMIA MIHAI, bun comun în devălmășie ;	A1

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

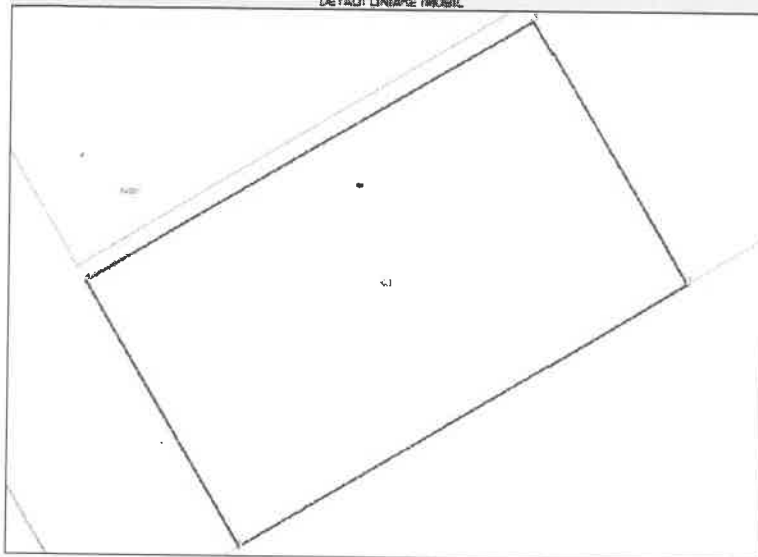
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietari imobiliari. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epav.ancpi.ro>

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. construită 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
Data 08
Anul 2025
Cod verificare
1017807844



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57596	15	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57596-C1	Jud. Neamț, UAT Roman, Loc. Roman, Str. Cuza-Voda, Nr. ZONA 2, Bl. LOT 38	5 construite la sol, 15 mp. Găsiți 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 Adeverința 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 actuală 1/1 1) CHELARU GEORGEI 2) CHELARU EUGENIA, soți	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 notează faptul că 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 cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) IRIMIA MIHAJ 2) IRIMIA NICOLETA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte 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

