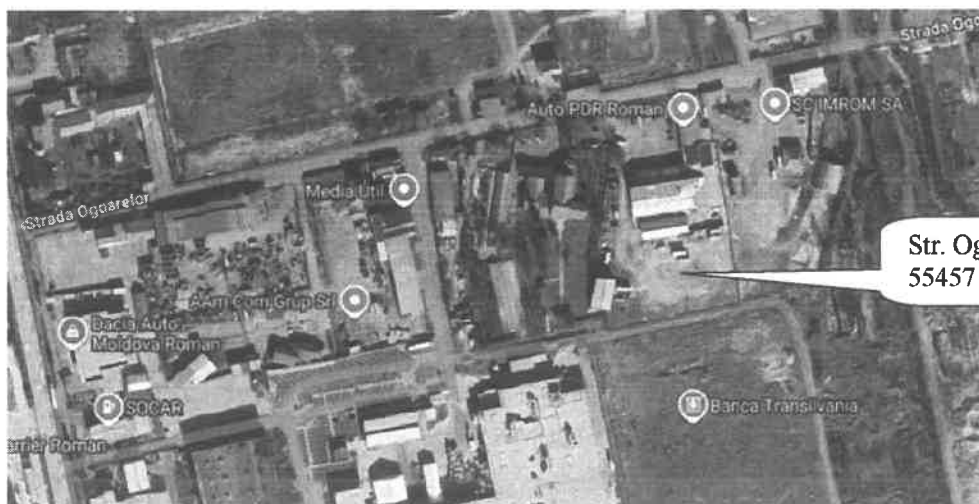


RAPORT DE EVALUARE

**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). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile ingineresti sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora,

pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai 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.

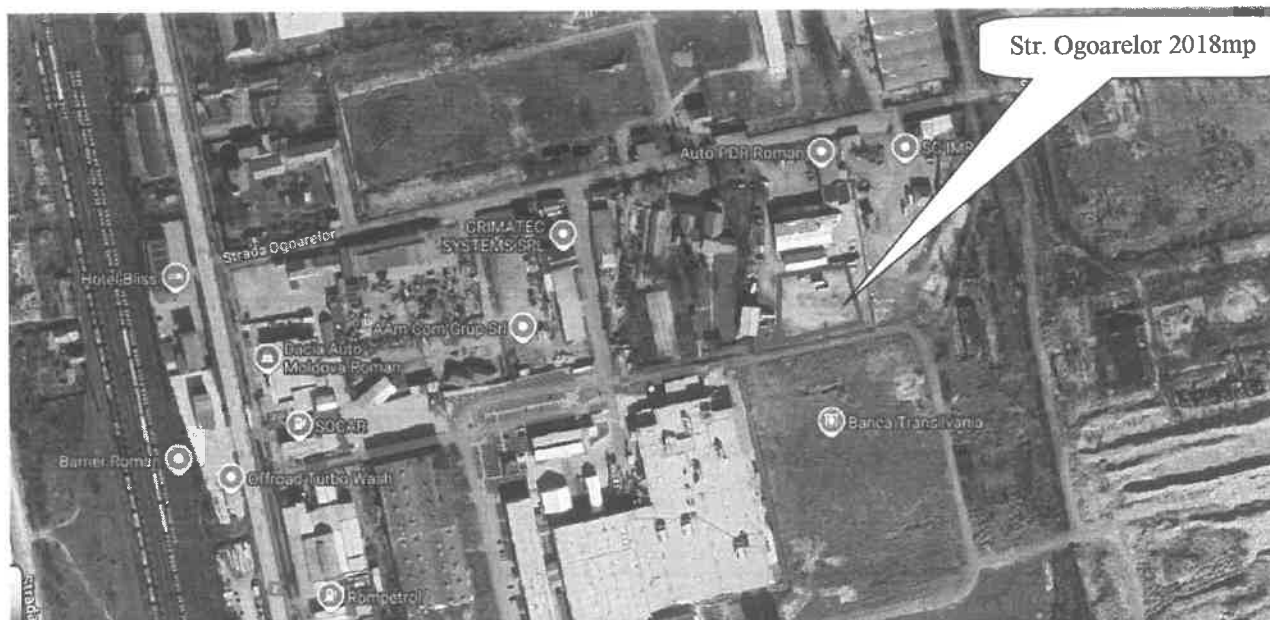
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-zona-dedema...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Aut

publi24.ro Contul meu Adaugă anu

Caută anunturi Toate județele Toate categoriile

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

De vanzare teren zona DEDEMAN, 2500MP 62 500 EUR

9 Nume Roman 9 Locaș de vânzare

DE VÂNZARE

1/2

Descriere

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

0737526061

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este voabilă?

Adaugă țară

Compartăază anunțul

Pe interet

Vizualizări 11

Recomenză

Agentia Imobiliara Acasa

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f

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.

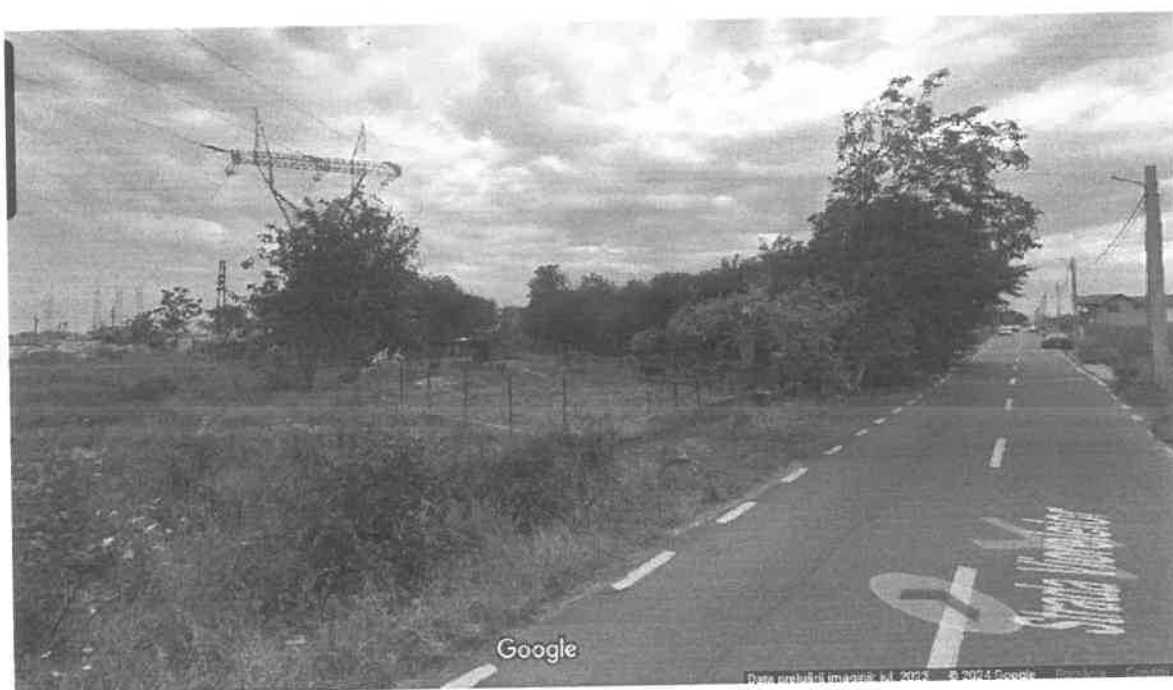
The screenshot shows a web browser displaying the website www.imobiliareroman.com. The main heading is "Teren intravilan, soseaua Roman-Lutca (langa fier vechi)" with a price tag of "P857 €39.000". Below the heading is a navigation bar with various icons. The main content area is divided into two columns. The left column, titled "Descriere", contains a paragraph about the property: "Anunt de vanzare teren intravilan in 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!". Below the description are three small images. The right column, titled "Detalii", contains a table with the following information:

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-langa-centura-ocolitoare-cordun>, detalii obținute de la agent imobiliar telefon 0765118800.

The screenshot shows a web browser displaying the website www.imobiliareroman.com. The main heading is "Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordun pe strada Vioreleor". Below the heading is a navigation bar with various icons. The main content area is divided into two columns. The left column, titled "Descriere", contains a paragraph about the property: "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". Below the description are three small images. The right column, titled "Detalii", contains a table with the following information:

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/rm2w2909n11...

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

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunt



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 anunt: 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	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	Pe lângă, în apropiere, lângă, lângă de transport în comun
Alte caracteristici	Acasă nouă, La înalt, Oportunitate de investiție

Descriere

Comision: 0% la semnarea

Descoperiți oportunitatea locașului pentru investiții diverse. Se câștigă rezidențiale, comerciale sau industriale: vă prezintă un teren în aval de 7372 mp, situat pe Șosea Libertății în Cordon, Roman. Neam, în apropiere de Dădărești Roman.

Cu un front stradal generos de 50 metri, acest teren 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 teren

Contactează vânzătorul

75.000 €

Vizualizări

Mapa

Remus Seva

Vânzător

100% garanție

Distribuie anunțul pe

f w t



storia

Puține terestre în vânzare

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



75 000 €

Roman, Neamț

100% garanție

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 este ideal pentru dezvoltarea unui proiect comercial sau industrial. Pentru mai multe detalii, contactați vânzătorul.

Savetel.ro

Anunț

077524061

Statut

Statut

100% Garanție de securitate

Cum se poate realiza? De obicei, terenul este disponibil pentru vânzare în termen de 10 zile de la semnarea contractului. Amplasamentul este disponibil în orice moment.

Numărul de contact este 077524061. Contactați vânzătorul pentru mai multe detalii.

Trimite mesajul

UNIVERSITATEA MEDIA

How Russia Tried to Erase The Ukrainian Language, But Failed

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 selectie

Totă categoris

PUBLICAT / ANUNȚAT / IMAGINAT / DE VÂNZARE / TERENURI DE VÂNZARE / TERENURI DE VÂNZARE

Vand teren Roman

60 000 EUR
negociabil

7 Imagini - 9 Vizualizări



Descriere

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

0766240570

Suntă-mă mesajezi oferta

Numărul tău de telefon este vizibil

Adresa ta este vizibilă

Compartunează anunțul

Pe Facebook

Vizualizări: 429

Reportare

Alexandru Matei

Telefon mobil: 0766 240 570

Adresa ta este vizibilă

Adresa ta este vizibilă

Distribuie anunțul pe

f t s

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț



Adaugă descriere

Contactează vânzătorul

21 ofertă

Vizualizări: 1472

Raport: 323



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](#) 📅 [Salvați pe cartă](#) 🕒 [Vizualizat de 15-06-2024 10:04:54](#)

TEREN DE VÂNZARE

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 #agentiacaasa #imobiliareroman
Vrei să vinzi un teren, apartament sau o casa sau doar crei să-ți faci dosarul de acte. Atunci ai nevoie de noi, plătește doar o taxă de dosar și de restul ne ocupăm noi (Declarare de moștenire, cadastru și intabulare, fiscal, adeverințe la utilități, programări notariale, etc.
Noi te ajutăm să ai actele în regulă fără mari băști 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

Recomenză



Agentia imobiliara
Acasa

☎ Telefon validat
Vizi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



storia.ro/ro/oferta/vand-terenul-in-balcescu-IDAlyI.html?_gl=1*1zv0dF*_gcl_au*MZYxNjQ2NTYtLjE3Mjg5NjYVN...

16 000 € 52 €/m²

📍 [Roman, Neamt](#)

500m²

Teren de vânzare

Tip teren:	de construcție
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

Urmărit mai multe loturi de teren in suprafata de 500 mp de pe strada 18 noiembrie in Balcescu (zona Vizi Rezidențiar) pretul pentru lotul de la strada este de 16.000 euro neg și pentru cecășană loturi pretul variaza între 14.000 euro-12.500 euro in functie de pozitia unde se afla. Relatați la telefon

Publicitate

ANIVERSAR CU MEGA OFERTE

60% REDUCERE

Comanda online

Publicitate

Help war-impacted kids access education

Donate Now

Publicitate

sinsay

📸

Timpul la țară

Distribuie

Salvează



11 500 € 2300m²

Roman, Neamt

N 350m²

Teren de vânzare

Tip teren	(de constructii)
Locul de	urban
Suprafata utila	330 m²
Dimensiuni	10x33m (max)
Gard	da
Tip loc	3300 m²
Tip loc	1400 m²

Robert

Anunt agentie

0767 678 888

Nume*

Email*

+40 - Numar de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o intalnire. Aștept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

Adresa (optional) si adresa de e-mail a S.C. C&Y Global Services S.R.L. (optional) [creează](#)

Trimite mesajul

Pubblicare



Become a pilot

Pilot Runway

Deschideți >

Pubblicare



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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome v100.0.9792.64 pe 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

Acord 2 vizionări

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 Gume

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:	Constructi
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	400 mp

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

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

Imagini



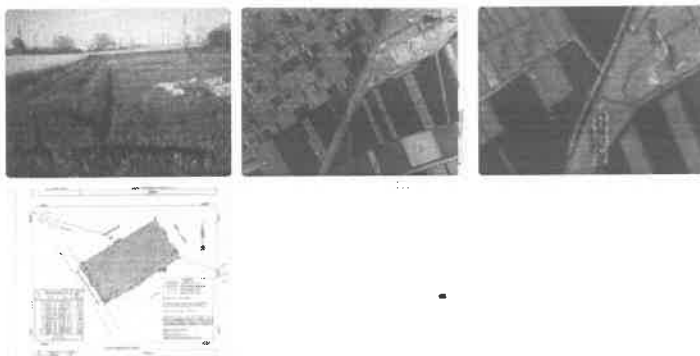
Detalii

Tip teren:	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 ROMÂN

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

Cod cartea
1001507281



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
4925 / 18/02/2014	
Act Notarial nr. 223, din 17/02/2014 emis de BIROUL NOTARULUI PUBLIC Tanase Adrian Alin;	
B1 Se infirntesza 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	
OBSERVATIE: pozitie transcrisa din CF 55247/Roman, inscrisa prin incheierea nr. 25392 din 20/09/2013;	

C. Partea III. SARCINI

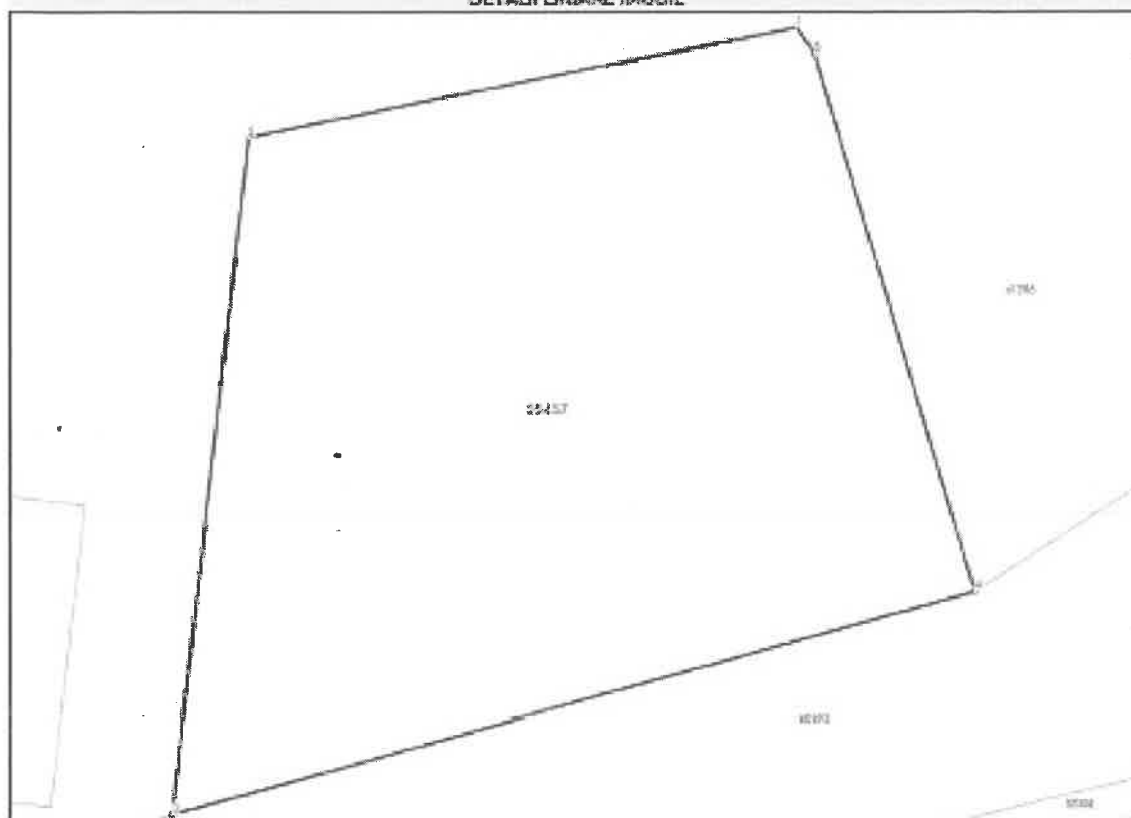
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

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

