

RAPORT DE EVALUARE

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



Client: Municipiul Roman

Destinatar: Municipiul Roman

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

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	5
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
C) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
E) TIPUL VALORII.....	5
F) DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI	6
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI.....	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	8
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	10
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	11
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	12
4.3 ANALIZA CERERII	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	12
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	13
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	13
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri

Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă un teren cu suprafața de 385 m² situat în str. Ion Ionescu de la Brad, Roman, județul Neamț.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Dancea Carmen. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 19.08.2025
Data evaluării: 19.08.2025
Data raportului: 19.08.2025
Curs valutar la 19.08.2025 1 euro = 5,0573 lei

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

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea estimată a imobilului este:

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

Valoarea nu este afectată de TVA.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigurile 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:

- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele specifice menționate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul de evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

a) Identificarea și competența evaluatorului

Dancea Carmen, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 71968, vechime în profesie de 19 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

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

Proprietarul terenului: Municipiul Roman

Destinatarul raportului (utilizator desemnat) este: Municipiul Roman

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren situat în str. Ion Ionescu de la Brad, Roman, județul Neamț. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din declarația beneficiarului.

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

La data evaluării terenul este liber.

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

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

d) Scopul evaluării

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

e) Tipul valorii

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

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

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

f) Data-evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **19.08.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,0573. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata de evaluator la data de **19.08.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **19.08.2025**.

g) Natura și amploarea activităților evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, împreună cu informațiile culese la inspecție.

Evaluatorul a identificat fizic și a inspectat imobilul. S-au realizat fotografii din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicate, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

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

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

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

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

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

Informații culese de evaluator:

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

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

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

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

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

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) Declararea conformității evaluării cu SEV

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, după cum urmează:

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100 - Cadru general**

- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile **SEV 102** – Tipuri ale valorii
- Prezentarea evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103** – Abordări în evaluare
- Informații și date de intrare conform **SEV 104**
- **SEV 106** Documentare și raportare

Standarde pentru active

Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la standardele respective.

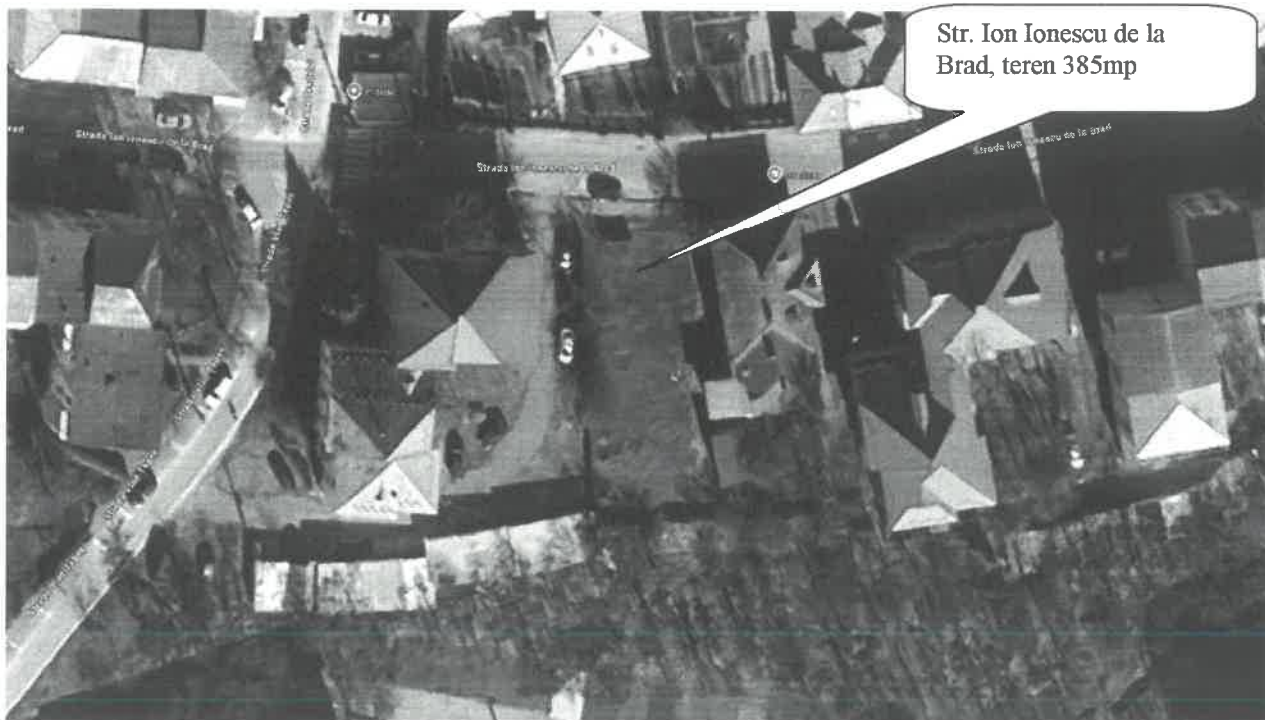
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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

Municipiul Roman este al doilea centru urban ca importanță din județul Neamț, după municipiul reședință de județ Piatra Neamț, având atributul unui pol de dezvoltare atât pentru jumătatea estică a județ Neamț cât și pentru părți din județele învecinate Iași, Vaslui și Bacău.

Municipiul dispune de o poziția geografică favorabilă, cu comunicare directă prin drumuri naționale și europene către toate municipiile reședință ale județelor vecine. Este plasat la o distanță de 49 km de municipiul reședință de județ - Piatra Neamț (pe DN 15D), la 42 km de municipiul Bacău (pe DN 2, care are și statut de drum european – E 85), la 83 km de Vaslui (pe DN 15D), la 86 km de municipiul Iași (pe DN 2/E 85 și DN 28/E583) și la 106 Km de municipiul Suceava.

Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, zonă rezidențială de case și blocuri, zona A de impozitare.



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

3.2 Descrierea situației juridice

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



La data evaluării terenul este liber de construcții.

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

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

În vecinătate sunt blocuri și case de locuit.

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

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



3.4 Identificarea 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 și case de locuit	

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

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

4.2 Delimitarea pieței

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

4.3 Analiza cererii

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

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

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

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

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a celui tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În municipiul Roman s-au identificat oferte de vânzare terenuri intravilane pentru construit. Numărul acestora se ridică la câteva zeci de oferte pe tot municipiul și mult mai puține pe zona de sud (subpiața terenului de evaluat). Numărul este mic având în vedere întinderea și diversitatea pieței vizate, fapt susținut și de reprezentanți ai agențiilor imobiliare din Roman . Numărul mic de oferte nu permite o analiză statistică și poate duce la concluzia că particularitățile loturilor influențează prețurile în mod arbitrar și neomogen. Mai mult decât atât s-a constatat , din discuțiile cu unii vânzători, că prețul afișat este o

așteptare subiectivă a acestora, ruptă de realitatea pieței, depășind cu mult prețurile zonei. Astfel de oferte nu au fost luate în considerare.

Din ofertele identificate, care se referă la terenuri cu caracteristici asemănătoare cu cele ale terenului de evaluat, centralizate în **Grila datelor de piață**, se deduc următoarele:

- Ofertele stau expuse la vânzare chiar și ani de zile până se tranzacționează
- Proprietarii sunt dispuși să negocieze dar nu mai mult de 2-5% din preț
- Prețul unitar variază în funcție de amplasarea în cadrul municipiului, de suprafață, de tipul căii de acces la teren, de forma terenului, panta acestuia, utilitățile publice existente la limita de proprietate. Zona de amplasare, vecinătățile, densitatea populației, apropierea de mijloace de transport în comun, de magazine, școli, zone de agrement, au un important aport în valoarea terenului.
- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul este mai facil, cu deschidere la drumuri importante, asfaltate. Piața recunoaște diferențe și până la 10 % între un teren cu deschidere la un drum important și unul cu deschidere la un drum secundar sau neamenajat .
- Pentru terenuri intravilane curți construcții în Roman s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **15euro/mp și 150euro/mp**. Prețurile mai mari sunt în zona centrală dar și în partea de sud a municipiului. În zonele periferice , în proximitatea extravilanului, a albiei râurilor Moldova și Siret, prețul unitar scade. **Pentru zonele mediane ale municipiului, zone preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 45-75 euro/mp iar pentru zonele centrale prețul poate ajunge la 80-100 euro/mp.**
- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/mp** pentru zona C și **22 euro/mp** pentru zona D. **Valorile de piață pot fi mai mari sau mai mici decât aceste estimări, funcție de particularitățile fiecărui amplasament în parte.**

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

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

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

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

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

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

C.M.B.U. reprezintă "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului"¹.

Conform GEV630 Evaluarea bunurilor imobile : "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării".²

Terenul de evaluat este încadrat de blocuri și case de locuit, conform PUZ zona are caracter mixt, poate fi construit. Această utilizare este legală și rezonabilă.

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

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

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

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

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

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

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

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

Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber sunt următoarele: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.**³

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

³ GEV 630, paragraful 79

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

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: **extracția de pe piață**, **alocarea (proporția)** și **metode de capitalizare a venitului**.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: **metodele capitalizării directe** (metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare) și **metoda actualizării** (analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării).

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

6.2. Metoda comparației directe

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

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

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

Grila datelor de piață

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

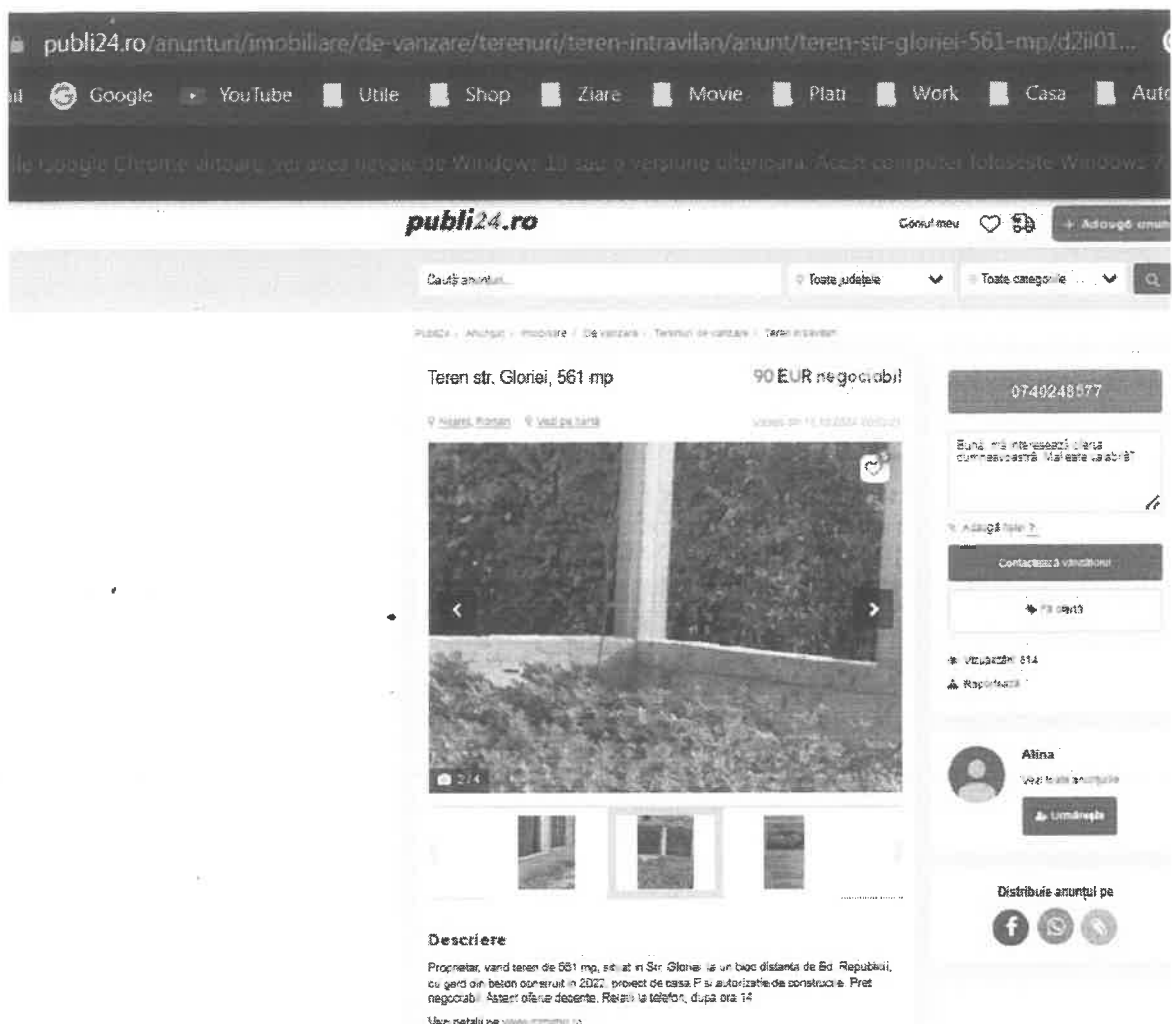
6	Roman	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	publi24.ro,7 30718869	deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	Roman	str Viitorului	406	29800	73	739395991	cartier in dezvoltare, periferie
8	Roman	Cartier Muncioresc, zona bisericii	500	35000	70	agentie Acasă, 737526061	4 loturi de casa de 500mp,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

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

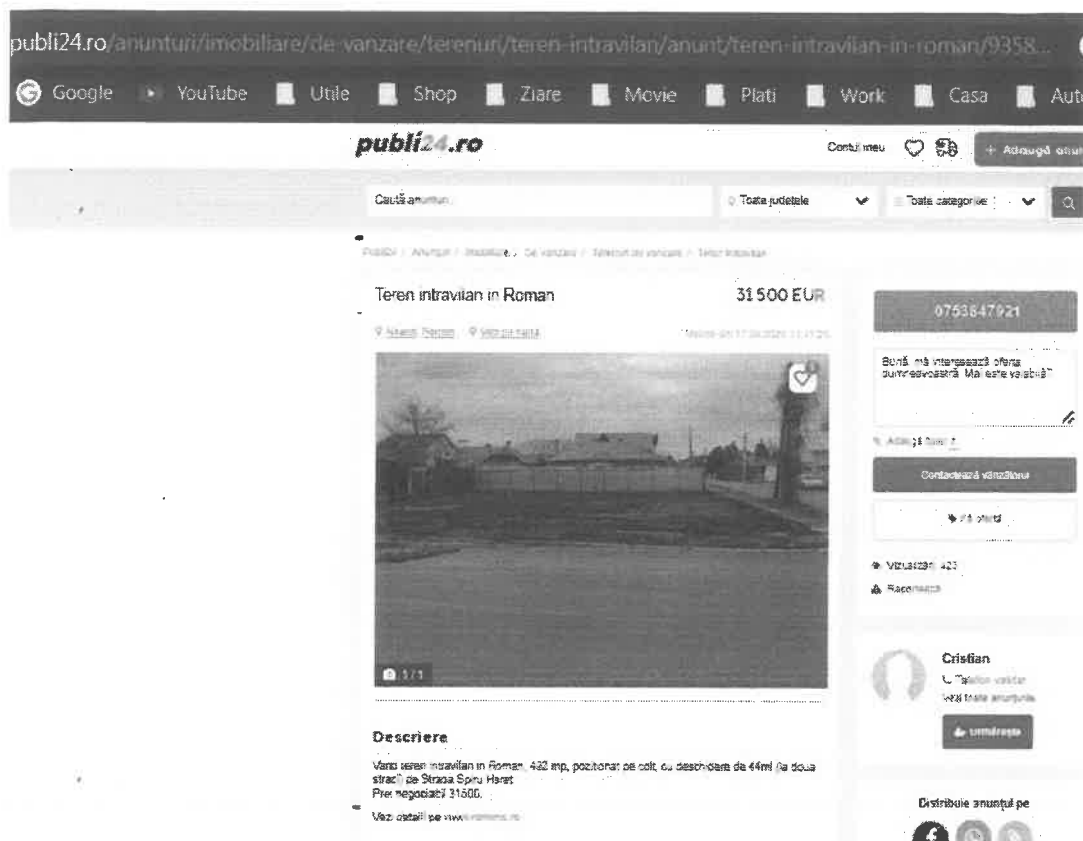
Comparabilele utilizate sunt:

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





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

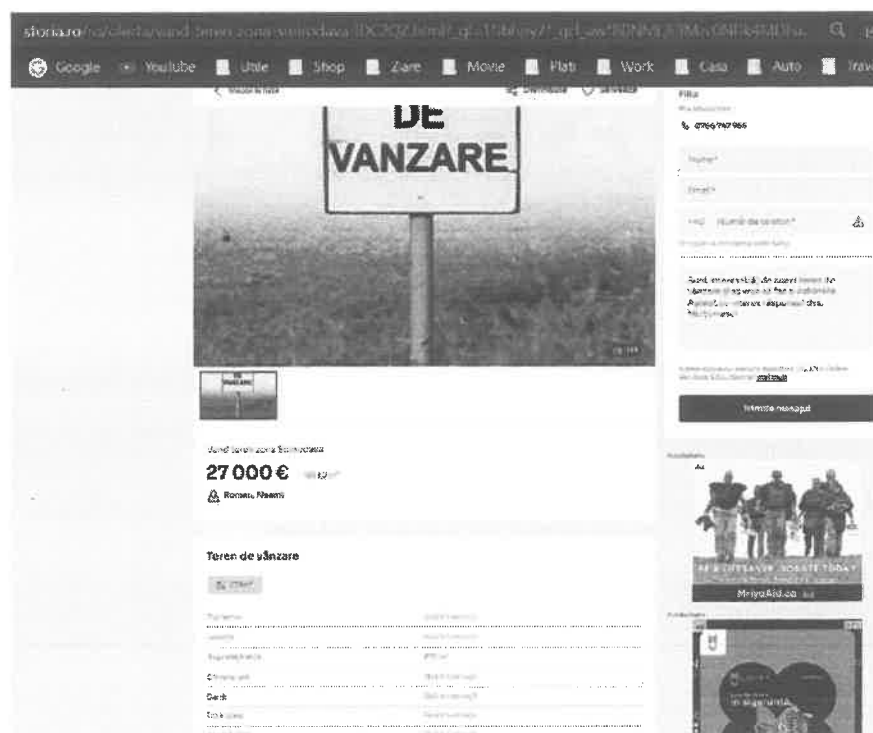


Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, str. Maramureș, cartier de case, suprafața 520mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, cu o casă demolabilă cu suprafața de 45mp, preț de ofertă 40000 euro, respectiv 77 euro/mp,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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

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

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

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

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

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

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

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

- Localizare**

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

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

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

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

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

- Topografie** – Nu se impun ajustări.

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

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

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

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

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

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

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. II de la Brad, Roman	Teren Roman, str. Gloriei	Teren Roman, str. Spiru Haret intersecție cu Tudor Vladimirescu	Teren Roman, str. Maramureșului	Teren Roman, str. Smirodava
Preț de ofertă (euro)		50.000	31.500	40.000	27000
Marja de negociere (euro)		2.500	1.575	2.000	1.472
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	385,00	561	492	520	275
Preț de vânzare (euro)		47.500	29.925	38.000	25.529
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
Cheptuile necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	demolare casa	nu sunt

Ajustare (%)		0%	0%	3%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	2,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	75,08	92,83
Condiții de plată (data tranzacției/ofertei)	19.08.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	75,08	92,83
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Categorie teren	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată, mijloace de transport în comun
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-2%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	-1,86
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	385,00	561	492	520	275
Ajustare (%)		2%	2%	2%	-1%
Ajustare (euro/mp)		2,1	1,3	1,6	-1,3
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	cartier rezidențial	între blocuri, aproape de artera principală	între case, străzi secundare	între case, străzi secundare	cartier rezidențial de blocuri, la arteră principală
Ajustare (%)		-2%	5%	5%	-2%
Ajustare (euro/mp)		-1,7	3,0	3,8	-1,9
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		0%	7%	7%	-5%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		0,42	4,33	5,37	-5,03
Preț ajustat (euro/mp)		85,1	65,1	80,5	97,8
Ajustare totală netă (euro/mp)		0,42	4,33	5,37	-5,03
Ajustare totală netă (%)		0%	7%	7%	-5%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		3,8	4,33	7,4	5,03

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

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

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ținând cont de tipul proprietății și scopul evaluării, evaluatorul a utilizat metoda comparației directe. S-a aplicat o singură metodă pe care evaluatorul o consideră adecvată și relevantă pentru prezenta misiune de evaluare. Evaluatorul consideră că informațiile utilizate sunt în cantitate suficientă (piață cu număr suficient de oferte), sunt credibile (verificate de evaluator) și prezintă o precizie satisfăcătoare.

Concluzia evaluatorului asupra **valorii de piață** a terenului este:

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

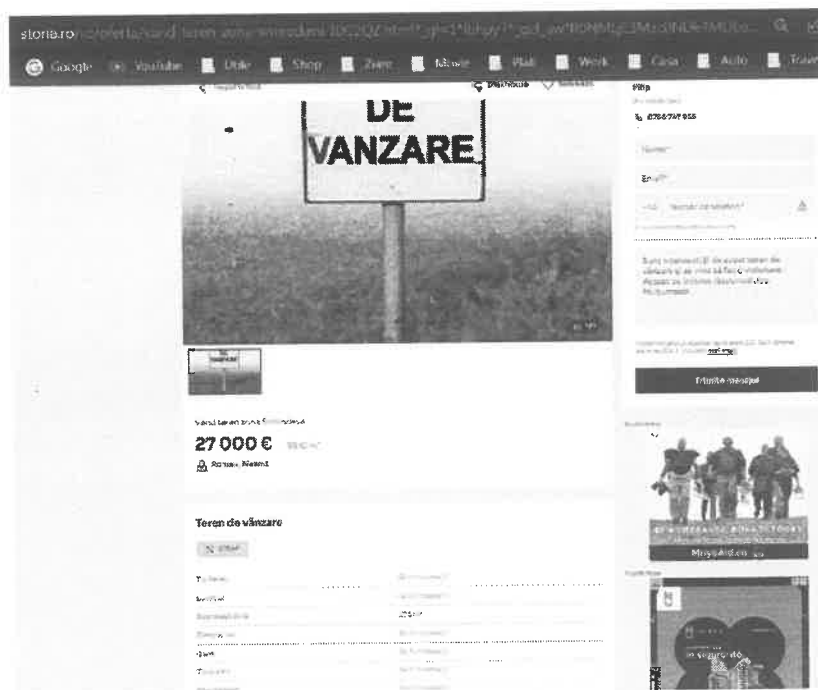
Valoarea nu e afectată de tva.

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

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

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**





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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

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

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

Adresa: Roman Loc pe teren Lăsată din 10.04.2024 15:22:34

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia agent imobiliar Tu cu cine faci imobiliare?

Descriere

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

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

0737626001

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

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

73 oferte

Verifică în 0

Raportează

Agentia Imobiliara Acasa

1 Telefon validat

Verifică anunțul

Trimite mesaj

Distribuie anunțul pe

f i

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

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

0759718169

Bună, mă interesează oferta numărul acesta? Vă este valabilă?

Adaugă foto 3

Compartă anunțul

19 vizite

Modificat la 10.10.2023 10:23

10.10.2023

Turoag
Văzând anunțul

Compartă

Distribuie anunțul pe

f w t

Specificații

Suprafața terenului	222,0 m ²
Front strada	10
Acces schimburi	da
Număr troliuri	1
Lățime drum acce	10
Destinare etichetată	Nevoia maximă
Destinație	Birouri, Comerț
Amplasare teren	De pământ, luminat strada, Plănuie

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

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

0759718169

Bună, mă interesează oferta numărul acesta? Vă este valabilă?

Adaugă foto 3

Compartă anunțul

19 vizite

Modificat la 10.10.2023 10:23

10.10.2023

Turoag
Văzând anunțul

Compartă

Distribuie anunțul pe

f w t

Specificații

Suprafața terenului	222,0 m ²
Front strada	10
Acces schimburi	da
Număr troliuri	1
Lățime drum acce	10
Destinare etichetată	Nevoia maximă
Destinație	Birouri, Comerț
Amplasare teren	De pământ, luminat strada, Plănuie
Utilități generale	CAD, Curent, Telefon, Telefon intercomunicare
Alte caracteristici	Amplasare auto, Construcție demontabilă, La solicitare, Oportunitate de investiție, Sezon intercomunicare

Descriere

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

Toate actele facute

Strada Colegiului Nr 14 (zona Bazar)

Suprafata: 222mp

Deschidere: 10m

Anexa: 100mp

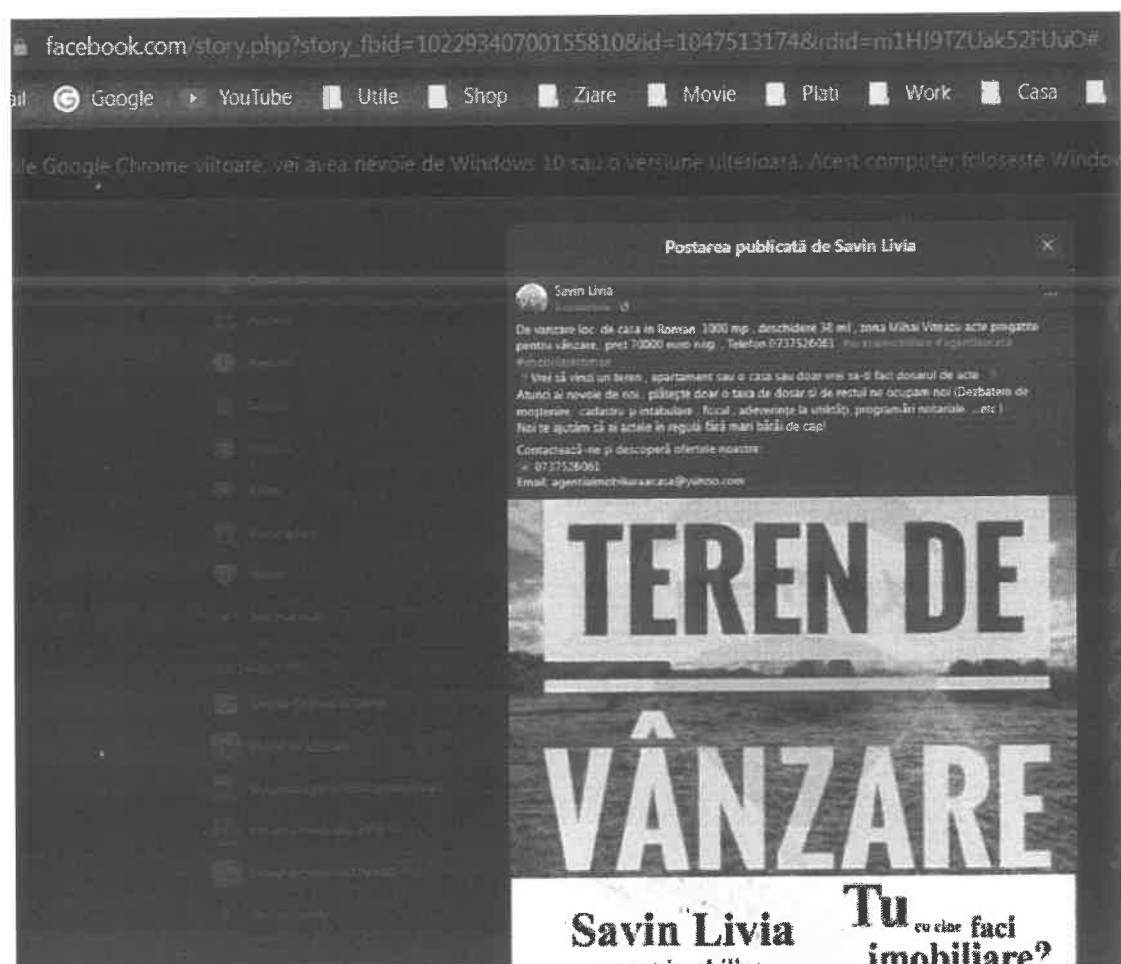
Utilitati: Curent si canalizare

Possibilitate racordare gaze si apropanie

Terenul necesita investitie si functioneaza la termen peste 10 ani

Pret: 15.000 Euro + TVA, inclusiv si chiria la 20.000 Euro + TVA

Potentialul inchiriere pe termen lung este de 500 Euro + TVA



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

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 385 mp

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

* In situatia in care terenul este ocupat de un imobil existent, se va indica numarul vecinului din vecinatatea terenului masurat, sau se va indica numarul cadastral al terenului masurat.

