

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 59961 din 24.07.2026

privind aprobarea vânzării unor imobile

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 59963 din data de 24.07.2026, înaintat de către Primar Laurențiu-Dan Leoreanu, precum și raportul de specialitate nr. 59964 din data de 24.07.2026 al Direcției de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice și Resurse Umane;

Văzând avizul favorabil nr. ____ din __.07.2026 al Comisiei pentru buget finanțe, avizul favorabil nr. ____ din __.07.2026 al Comisiei urbanism și administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. ____ din __.07.2026 al Comisiei juridice, precum și avizul de legalitate nr. _____ din __.07.2026 al Secretarului general al municipiului Roman;

Având în vedere solicitările de cumparare a unor terenuri proprietate privată Municipiului Roman formulate de către:

- **Domnul Dârlea Dumitru**, prin cererea nr. 92738 din 03.12.2025;
- **Domnul Dobrin Sorin**, prin cererea nr. 28186 din 09.04.2025;
- **Societatea EXPERTPALLET S.R.L. REPREZENTATĂ PRIN Apetrei Viorica**, prin cererea nr. 75293 din 08.10.2025;
- **Domnul Murariu Iulian-Vlăduț**, prin cererea nr. 86542 din 12.11.2025;
- **PREDA CONSTANTIN**, prin cererea nr. 20768 din 12.03.2025;

Având în vedere anunțul cu nr. 59973 din 24.07.2026 prin care s-a pus în dezbatere proiectul de hotărâre.

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 2, lit. „c”, alin. 6, lit. „b”, ale art. 108, lit. „e”, ale art. 363-364, ale art. 139, alin.2, ale art. 140, alin. 1, precum și cele ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Aprobă rapoartele de evaluare pentru terenuri proprietate privată ale Municipiului Roman, cu **nr. 19.2/2026, nr. 19.10/2026, 19.9/2026,**

19.4/2026, 19.1/2026 realizate de evaluator atestat ANEVAR, ing. Carmen Dancea.

Art. 2. Aprobă vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a proprietarilor construcțiilor, a terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman, cum sunt înscrise în **anexa nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Comisia numită prin H.C.L. nr. 268 din 21.11.2024 privind aprobarea structurii și componenței unor Comisii și desemnarea reprezentanților Consiliului Local al Municipiului Roman în aceste Comisii și prin Dispoziția nr. 1109 din 22.11.2024 va notifica în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, proprietarii construcțiilor care se află pe teren, pentru ca aceștia să-și exercite dreptul de preemțiune.

(2) Exercitarea dreptului de preemțiune se poate face în maxim 15 zile de comunicarea prezentei hotarari.

Art. 4. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, se stabilește comisionul care revine unității prin care se efectuează vânzarea de 1% din valoarea de vânzare a terenurilor dar nu mai puțin de 1.000,00 lei, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a terenului, în prețul de vânzare al acesteia.

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

INIȚIATOR,
Primar,
Laurențiu-Dan Leoreanu

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 380 m²,
Bdl. Roman Mușat, nr.88,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Utilizatori desemnați: Municipiul Roman
Murariu Andra Elena**

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

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	5
A) ACTIVELE SUPUSE EVALUĂRII	5
B) CLIENTUL.....	5
C) UTILIZAREA DESEMNATĂ	5
D) UTILIZATOR DESEMNAT	5
E) EVALUATORUL.....	5
F) MONEDA EVALUĂRII.....	5
G) DATA EVALUĂRII.....	5
H) TIPUL VALORII.....	6
I) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
J) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
K) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
L) SPECIALIȘTI.....	8
M) FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (EGS).....	8
N) TIPUL RAPORTULUI.....	8
O) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
P) CONFORMITĂȚII CU SEV.....	9
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	10
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	11
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	11
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	13
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	13
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	13
4.1 ANALIZA CARACTERISTICILOR PROPRIETĂȚII.....	13
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI RELEVANTE.....	14
4.3 ANALIZA CERERII	14
4.4 ANALIZA OFERTEI	15
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	15
4.6 CONCLUZII PRIVIND PIAȚA.....	15
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	15
CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI.....	16
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE	16
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	17
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară
Contract concesiune

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Activul supus evaluării este **un teren** cu suprafața de 380 m² situat în bld. Roman Mușat, nr. 88, Roman, județul Neamț.

Clientul serviciului de evaluare este Municipiul Roman.

Utilizatorii desemnați sunt Municipiul Roman și Murariu Andra Elena.

Evaluator este Dancea Carmen, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimație nr. 11968. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 02.03.2026

Data evaluării: 02.03.2026

Data raportului: 02.03.2026

Curs, valutar la 02.03.2026 1 euro = 5,0972 lei

Utilizarea desemnată este informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia.

Tipul de valoare estimată, conform utilizării desemnate, este **valoarea echitabilă**.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate deplin : posesie, folosință și dispoziție.

Valoarea estimată a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 02.03.2026
Teren 380 mp	bld. Roman Mușat, nr.88, Roman, județul Neamț	59873 Roman	38.760	197.600

Valoarea nu este afectată de TVA.

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

că: În calitatea de evaluator autorizat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință

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

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

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

a) Activele supuse evaluării

Se supune evaluării un teren situat în bld. Roman Mușat, nr.88, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 59873 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul supus evaluării are o suprafață de 380 m² din totalul de 450 m² înscrisi la numărul cadastral 59873, este plan, amplasat pe o insulă triunghiulară situată la intersecția dintre bld. Roman Mușat, str. Mihai Viteazu și str. Eternității. Rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan se află la limita de proprietate.

La data evaluării terenul este concesionat către Murariu Andra Elena, în baza contractului de concesiune nr.74136 din 17.10.2025 și este ocupat cu o clădire cu destinație prestări servicii, cu regim de înălțime P, suprafață construită de 210 m², proprietatea lui Murariu Andra Elena.

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.

b) Clientul

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

c) Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este **informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia**.

d) Utilizator desemnat

Utilizatori desemnați sunt **Municipiul Roman și Murariu Andra Elena**

e) Evaluatorul

Evaluatorul este **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 20 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

f) Moneda evaluării

Valoarea finală rezultată din evaluare este exprimată în euro și lei la cursul valutar din data evaluării.

g) Data evaluării

Data evaluării este **02.03.2026**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,0972. 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 proprietății imobiliare a fost realizată de evaluator la data de **02.03.2026**, în prezența proprietarului.

Data raportului este **02.03.2026**.

h) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de utilizarea desemnată a evaluării. Un tip al valorii reprezintă o precizare a ipotezelor fundamentale în baza cărora se cuantifică valoarea unui activ. 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 acelui activ.

Conform utilizării desemnate a evaluării și cerinței clientului, având în vedere că vânzarea terenului se realizează către concesionarul acestuia, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea echitabilă**.

Conform **SEV 102**, valoarea echitabilă reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau al unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea echitabilă presupune estimarea unui preț care este just pentru ambele părți specifice implicate în tranzacție, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le poate obține din realizarea tranzacției.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, **valoarea de piață** presupune că orice avantaj sau dezavantaj care nu ar putea fi obținut sau suportat de participanții obișnuiți de pe piață nu trebuie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe situații, prețul care este just pentru ambele părți va fi apropiat de cel care s-ar putea obține pe piață, pot exista cazuri în care estimarea valorii echitabile presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu sunt relevante pentru estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate din combinarea drepturilor asupra proprietății.

În cazul de față nu au fost identificate elemente care să conducă la diferențe față de valoarea de piață. Contractul de concesiune nu conține prevederi privind obligațiile concedentului sau ale concesionarului care să influențeze valoarea terenului în cazul vânzării.

Prin urmare, în condițiile concrete ale prezentei evaluări, **valoarea echitabilă estimată este la un nivel echivalent valorii de piață a terenului.**

i) 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 terenul în prezența clientului. 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.

j) 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 comuna Dulcești și vecinătăți culese de pe site-ul primăriei Dulcești
- 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.

k) 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 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

Deși, terenul este concesionat la data evaluării, estimarea valorii a fost realizată prin raportare la piața terenurilor intravilane similare tranzacționate în condiții de proprietate deplină, **presupunând că proprietatea este liberă de sarcini la data evaluării.**

l) Specialiști

La realizarea evaluării nu a fost necesar să se apeleze la serviciile unei firme terțe, a unui specialist sau expert.

m) Factori de mediu, sociali și de guvernare (EGS)

În cadrul prezentului raport de evaluare s-au avut în vedere și aspecte generale referitoare la factorii de mediu, sociali și de guvernare, conform cerințelor Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025.

Nu au fost identificate informații sau circumstanțe specifice care să indice o influență semnificativă a acestor factori asupra valorii mijloacelor fixe evaluate.

Mediul în care își desfășoară activitatea entitatea evaluată, nu prezintă riscuri de mediu cunoscute, restricții legislative ori de guvernare care să afecteze utilizarea sau valoarea bunurilor evaluate.

În consecință, factorii EGS nu au fost considerați determinanți în estimarea valorii, fiind doar analizați din perspectiva conformității cu cerințele standardelor în vigoare.

n) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 106 – Documentare și raportare. 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.

Raportul cuprinde următoarele capitole:

Cap. I Introducere	
Cap. II Termenii de referință ai evaluării	
Cap. III Prezentarea datelor	
Cap. IV Analiza pieței imobiliare	
Cap. V Analiza celei mai bune utilizări	
Cap. VI Evaluarea	
Cap. VII Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	
Anexe	

o) 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 eliberată cestuia de ANEVAR, valabilă pentru anul în curs.

p) Conformității 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

- **SEV 100** - Cadrul general al evaluării
- **SEV 101** – Termenii de referință ai evaluării
- **SEV 102** – Tipuri ale valorii
- **SEV 103** – Abordări în evaluare
- **SEV 104** – Informații și date de intrare
- **SEV 105** – Modele de evaluare
- **SEV 106** – Documentare și raportare

Standarde pentru active

- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

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

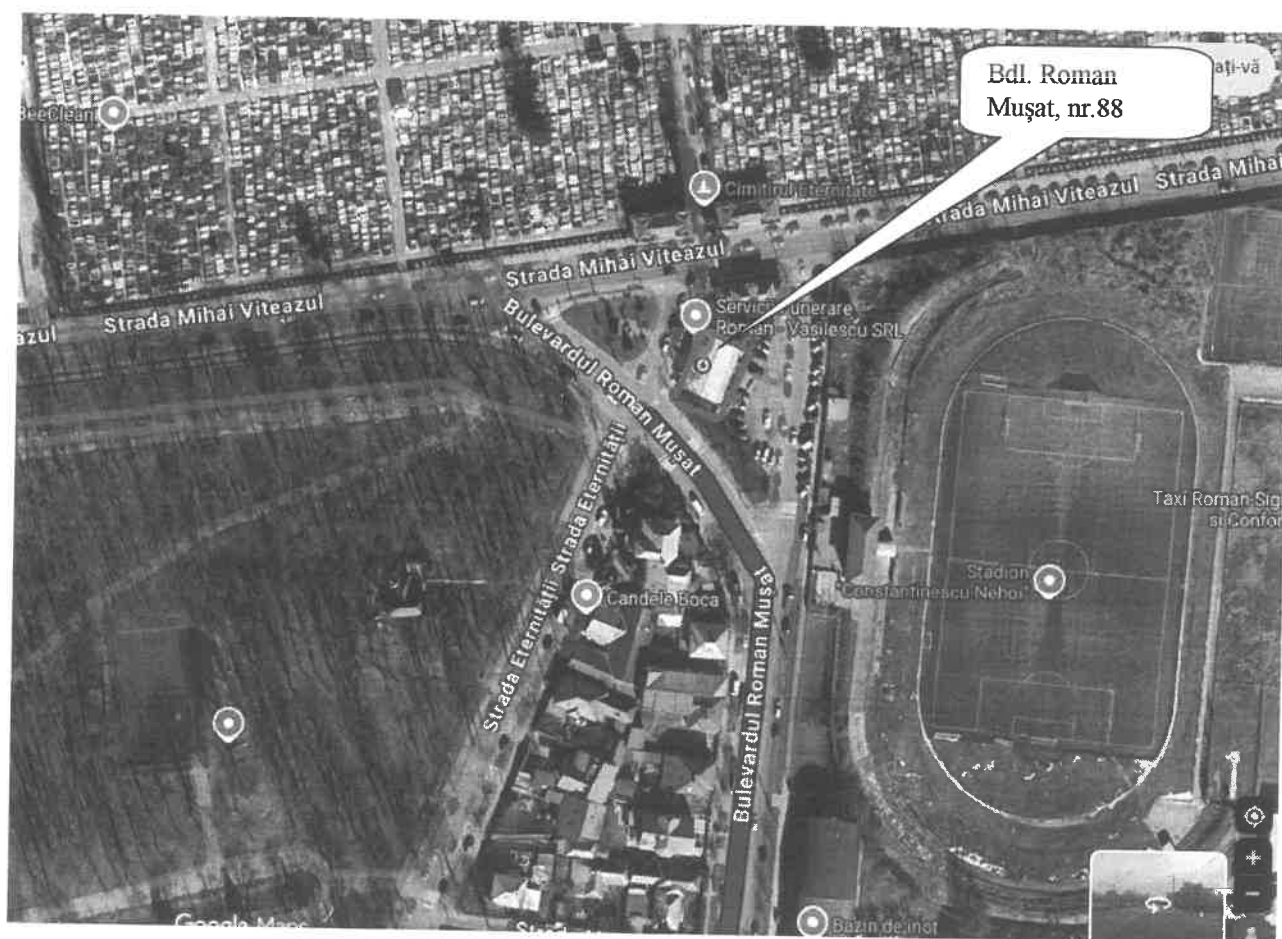
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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, într-o zonă intens circulată, cu trafic auto și pietonal. Zona de amplasament este la intersecția a trei artere importante, în imediata apropiere a Parcului municipal, a Stadionului Constantinescu Nehoi, în fața intrării Cimitirului Eternitatea din Roman, adiacent unei zone de parcare autoturisme.



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

D.p.d.v. al pieței imobiliare zona este atractivă și adecvată activităților comerciale/prestări servicii. Zona cuprinde și locuințe unifamiliare. La data evaluării, nu s-au identificat terenuri oferite spre vânzare în această zonă a municipiului.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 59873 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către Murariu Andra Elena, în baza contractului de concesiune nr.74136 din 17.10.2025 și este ocupat cu o clădire dispecerat auto construită în 2003, cu suprafața desfășurată de 210mp, proprietate a lui Murariu Andra Elena, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat. Durata concesiunii este 44 de ani de la data încheierii contractului.

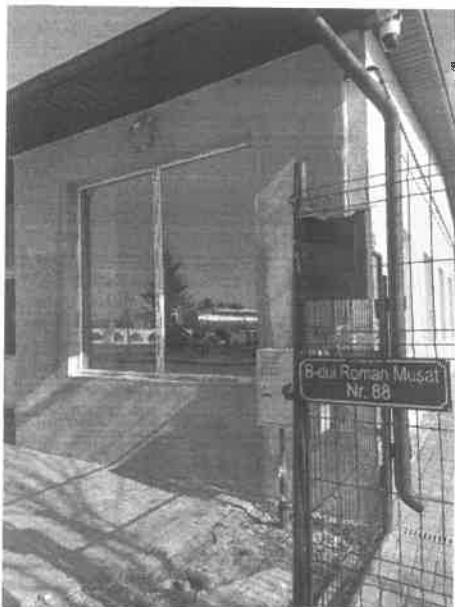
Contractul de concesiune nu conține termeni care să permită cuantificarea vreunui avantaj al uneia din părți asupra prețului de tranzacționare a terenului.

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul are suprafața de 380 m², are forma regulată, este plan, împrejmuit la data evaluării și are deschidere pe două laturi la str. Eternității și la bld. Roman Mușat, pe celelalte laturi se învecinează cu o parcare auto respectiv o cu o proprietate privată unde se desfășoară activitate comercială.

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

Rețelele de energie electrică, alimentare cu apă, de canalizare și cea de gaz metan se găsesc la limita de proprietate.



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt date relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

Analiza pieței imobiliare este realizată în conformitate cu **Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR (SEV 2025)**, care prevăd că estimarea valorii de piață trebuie fundamentată pe analiza relației dintre cerere și ofertă pentru tipul de proprietate analizat, precum și pe date de piață relevante și verificabile.

Conform **SEV – Cadrul general și SEV 103 Raportarea evaluării**, analiza pieței reprezintă etapa prin care evaluatorul investighează caracteristicile pieței relevante, identifică tendințele acesteia și interpretează informațiile disponibile pentru estimarea valorii.

În cazul de față, analiza pieței a avut în vedere **piața terenurilor intravilane din municipiul Roman**, cu accent pe **terenurile cu potențial comercial amplasate la artere de circulație importante**, piață în care se înscrie proprietatea evaluată.

Prețurile tranzacțiilor imobiliare consemnate în contractele autentificate notarial nu sunt publice în România și nu există o bază de date transparentă accesibilă evaluatorilor. În aceste condiții, analiza pieței se bazează în principal pe **informații publice privind ofertele de vânzare disponibile pe piața imobiliară**.

În perioada analizată nu au fost identificate oferte active de terenuri cu caracteristici similare amplasate în zona imediată a proprietății evaluate, ceea ce indică **raritatea acestui tip de amplasament în municipiul Roman**.

4.1 Analiza caracteristicilor proprietății

Imobilul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător, după cum rezultă din tabelul următor:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiuni pe mai multe axe prioritare	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț

Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă aflată în intersecția a trei artere importante din municipiul Roman - Vecinătăți de interes public – stadion, parc, cimitir	- Proximitate cimitir
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată, suprafață adecvată ridicării unei clădiri cu destinație prestări servicii/comercială, conformă cu PUG Roman - Acces pe trei laturi - Utilitățile urbane la limita de proprietate	

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

4.2 Delimitarea pieței relevante

Din punct de vedere geografic, piața relevantă pentru proprietatea evaluată este piața terenurilor intravilane din municipiul Roman.

Din punct de vedere funcțional, proprietatea se înscrie în **subpiața terenurilor cu potențial comercial**, amplasate în zone cu trafic auto și pietonal intens și cu vizibilitate ridicată.

Amplasamentele de acest tip sunt relativ rare în municipiul Roman și se regăsesc în special:

- de-a lungul arterelor principale de circulație;
- în zone de intersecție;
- în apropierea unor obiective urbane importante.

Proprietatea evaluată se înscrie în această categorie, fiind situată la intersecția unor artere circulate și în proximitatea unor puncte de interes urban.

4.3 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane din municipiul Roman este determinată în principal de dezvoltarea locuințelor individuale și de investițiile imobiliare de mici dimensiuni.

În cazul terenurilor cu amplasament comercial, cererea este generată în special de:

- activități comerciale de mică dimensiune;
- prestări servicii;
- spații de vânzare cu expunere directă la trafic.

Astfel de amplasamente sunt căutate de investitori sau operatori economici care urmăresc beneficiile generate de:

- vizibilitate ridicată;
- trafic auto și pietonal;
- accesibilitate facilă.

Municipiul Roman, ca și județul Neamț din care face parte, se caracterizează printr-un ritm moderat al dezvoltării economice și prin tendințe demografice de reducere a populației, însă amplasamentele comerciale situate la artere principale continuă să prezinte interes pentru activități economice locale.

4.4 Analiza ofertei

Oferta de terenuri intravilane în municipiul Roman este relativ diversificată și cuprinde în principal terenuri destinate construcțiilor de locuințe individuale.

Din analiza ofertelor identificate pe piața imobiliară locală rezultă că prețurile unitare pentru terenurile rezidențiale variază, în funcție de amplasament și caracteristicile terenului, în intervalul aproximativ **33 – 44 €/mp**.

În perioada analizată nu au fost identificate oferte de terenuri cu amplasament comparabil cu proprietatea evaluată, respectiv terenuri situate la intersecția unor artere principale de circulație și cu caracteristici comerciale similare.

Această situație indică faptul că **terenurile cu amplasament comercial de acest tip sunt rare pe piața locală**, iar în astfel de cazuri nivelul valorii este influențat semnificativ de caracteristicile amplasamentului.

4.5 Relația între cerere și ofertă

Analiza pieței indică faptul că, pentru terenurile rezidențiale din municipiul Roman, piața este caracterizată de o **cerere moderată și o ofertă relativ diversificată**.

În schimb, pentru terenurile cu potențial comercial amplasate la artere principale de circulație, oferta este **foarte redusă**, iar astfel de proprietăți apar rar pe piață.

În aceste condiții, nivelul valorii pentru terenurile cu amplasament comercial este determinat în principal de **avantajele amplasamentului**, respectiv vizibilitatea, accesibilitatea și potențialul de utilizare pentru activități comerciale.

Prin urmare, chiar dacă datele de piață disponibile se referă în principal la terenuri rezidențiale, acestea pot fi utilizate ca bază de comparație, urmând ca diferențele de amplasament și de potențial comercial să fie reflectate prin ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață.

4.6 Concluzii privind piața

Analiza pieței imobiliare locale indică faptul că proprietatea evaluată se înscrie într-o categorie de amplasamente relativ rare în municipiul Roman, caracterizate prin:

- poziționare la artere importante de circulație;
- vizibilitate ridicată;
- accesibilitate bună;
- potențial pentru activități comerciale.

Raritatea acestui tip de amplasament determină, în mod obișnuit, niveluri unitare de preț superioare terenurilor rezidențiale obișnuite.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) reprezintă utilizarea posibilă, permisă legal și fezabilă din punct de vedere economic care conduce la **cea mai mare valoare a proprietății**, din perspectiva unui participant tipic al pieței.

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, utilizarea curentă se consideră cea mai bună utilizare dacă nu există indicii din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că o altă utilizare ar genera o valoare mai mare a proprietății.

În cazul de față, terenul evaluat este amplasat într-o zonă intens circulată a municipiului Roman, la intersecția unor artere importante de circulație, în imediata apropiere a unor obiective urbane importante (Parcul municipal, Stadionul

„Constantinescu Nehoi”, intrarea în Cimitirul Eternitatea) și beneficiază de vizibilitate ridicată și acces facil.

Amplasamentul prezintă caracteristici favorabile desfășurării activităților comerciale și de prestări servicii, respectiv:

- vizibilitate ridicată din trafic auto și pietonal;
- deschidere la două artere de circulație;
- proximitatea unei parări publice;
- posibilitatea expunerii produselor în exterior.

Aceste caracteristici sunt apreciate pozitiv de piața imobiliară pentru proprietățile destinate activităților comerciale.

Pe altfel, terenul este ocupat la data evaluării de o construcție utilizată pentru activități comerciale, ceea ce confirmă **adecvarea amplasamentului pentru astfel de funcțiuni**.

Având în vedere aceste elemente, evaluatorul consideră că **cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este utilizarea comercială**, respectiv pentru activități de comerț sau prestări servicii, utilizare care valorifică în mod optim caracteristicile amplasamentului.

Prin urmare, analiza comparativă a valorii terenului a fost realizată ținând cont de **potențialul comercial superior al amplasamentului**, chiar dacă ofertele identificate pe piața locală se referă în principal la terenuri rezidențiale.

CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI

6.1 Considerații teoretice

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

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

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

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

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

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

Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber sunt următoarele: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării**.¹

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.

¹ GEV 630, paragraful 79

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 intravilanul municipiului Roman, similare d.p.d.v. al pieței imobiliare cu terenul de evaluat :

Grila datelor de piață

	Localizare teren intravilan Român	Suprafa ța (mp)	Preț (euro)	Preț (euro/m p)	Descriere	Sursa	Tel.
1	str. Moldovei	400	57.500	143,75	Autorizație de construire emisă (casă parter), utilități la limită, deschidere 17 m.	OLX	076 634 4467
2	Str. Miron Costin	561	63.000	112,30	Utilități (gaz/apă/canal/electricitate), autorizație + proiect casă (conform descrierii), langa NC 55416, colt cu str Petru Rares, necesita demolare	OLX	
3	Str. Cucutei	450	16.000	35,56	2 loturi x 450 mp; menționează posibil 900 mp total 30000euro, langa biserica.	OLX	077 138 9448
5	Langa str ' Ocnitei	500	19.000	38,00	Front stradal 20 m; POT 1%, CUT 1.5 (conform anunt).NC 53913	Imobiliare.ro	0747171753
10	Cartier Bălcescu	500	14.900	29,80	Vand terenuri in BalcescuZona YRY Residence, loturi de 500mp, 30 euro/mp	OLX	
(B) 13	Cartier Balcescu	822	33.500	40,75	822 mp intravilan, deschidere pe doua laturi , utilitati	OLX	0737526061
14	Cartier Balcescu	500	17.500	35,00	loc de casă 500 mp, deschidere 20m, utilitati	OLX	0737526061

(C)1 5	Cartier Balcescu, stre Islazului	500	22.000	44,00	loc de casă 500 mp.intre case deschidere 12m, utilitati	OLX	0737526061
16	Cartier Balcescu	1165	30.000	25,75	1.165 mp zona Nicolae Bălcescu, intre case, utilitati	OLX	0737526061
17	Cartier Balcescu	1111	30.000	27,00	1.111 mp Bălcescu, deschidere 46m	OLX	
(A) 18	Zona Primăverii	330	11.900	36,06	teren 330 mp zona Primăverii, deschidere 18m, asfalt, utilitati	OLX	0767873868
19	La Veterani	500	16.500	33,00	'Teren intravilan – Roman, Zona La Veterani', utilitati	OLX	0732856297
20	marginie	401	29.500	73,57	Teren Roman 401 mp cu o temelie turnata si proiect, e periferic, deschidere 13m	OLX	
22	Cartier Balcescu	1111	28.800	25,92	Teren intravilan Roman 1.111 mp, deschidere 47m	OLX	
(D) 26	Cartier Balcescu	952	36.000	37,82	Teren pentru casă 952 mp, Teren de 952 mp cu lătime 15.5 metri - Str. Bogdan Dragoș, nr. 187A Terenul se învecinează cu Școala gimnazială "Carol I" și se află peste drum de supermarketul PROFI de pe strada Bogdan Dragoș. bransamente la utilități.	OLX	0745556144
27	Cordun	300	22.000	73,33	loc de casa, la strada principala, utilitati	OLX	
31	Mariko	2500		25,00		OLX	
34	Strand	1000	100.00 0	100	teren liber, deschidere 15m, zona strand		0766747955

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

Proprietățile comparabile utilizate sunt terenuri intravilane similare tranzacționate în condiții de proprietate deplină. Situația juridică a terenului evaluat (concesiunea) nu a fost considerată un element de ajustare, întrucât estimarea valorii a fost realizată presupunând că proprietatea este liberă de sarcini la data evaluării.

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A – ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona str. Primăverii, 330mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 11900euro, respectiv 36 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK.html>, informații la tel. 0767873868.

storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

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



Toutte imagini (1)

Teren 330 mp zona primaverii

11 900 € 36 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafata totala: 330 mp

Tip teren: de constructii

Localizare: intravilan

Orientare: fara orientare

Garaj: nu

Tip acces: ☒ utilitat ☒ privat

Imprumut: fara informatie

Tip scara: ☒ scara ☒ privat

Imprumut: fara informatie

Medii: ☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apa curenta

Tip vânzare: agentie

Publisher: **Ailunz @ Yllac** [Măgăzina pentru Casa ta](#)

Descriere

Teren de vânzare în Roman

Zona Primaverii

Suprafata 330 mp cu descriere de la mila pretul de 10950 euro fie pentru claditi

Pentru orice oferte, programari si vizionari la ACORD IMOBILIARE ROMAN.

Rovidas SRL
Zonulas SRL
☎ 0767873868

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autoturismul este în stare bun, pentru a putea viziona terenul.

Amplasamentul este din zona S.C. Oia Online Services SRL, strada [maland](#)

Trimite mesajul

Autoturismul este în stare bun, pentru a putea viziona terenul.

Amplasamentul este din zona S.C. Oia Online Services SRL, strada [maland](#)

Trimite mesajul

Publisher: **Re/incep** [Cluj-Napoca](#)

Re/incep la mall în Piatra

Publisher: **Calculator de imprumut** [RSC](#)

Calculati rata pentru aceasta proprietate

Valoarea proprietatii: 11900 EUR

Selectati camera

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, 822mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 33500euro, respectiv 41 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-822-mp-teren-intravilan-33-500-euro-IDExid.html>, informații la tel. 0737526061.

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafața-de-500mp-22-000euro-IDGc8M

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa in Roman, suprafața de 500mp 22 000euro

22 000 € 34 €/mp

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	500 mp
Tip teren:	Ter. Informații
Localitate:	Ter. Informații
Dimensiuni:	Ter. Informații
Clasă:	Ter. Informații
Tip locuință:	Ter. Informații
Încalzire:	Ter. Informații
Mediu:	Ter. Informații
Trimitător:	agentei

Proiectant: **Adiana @ Pric** Activitate: 10 ani

Descriere

De vânzare loc de casă în Roman, adiacent între case, suprafață de 500 mp, deschidere directă spre la limita proprietății.

Pret 22 000 euro negociabil.

ID: 100MA88

Raportează

Agencia Imobiliara Acasa
 Agentia imobiliara Acasa
 ☎ 0737 626 061

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

În cazul în care nu vă putem contacta, vă rugăm să ne scrieți la: **malmut**

Trimite mesajul

3POR

Muchșai se rezolvă cu SPOR Bani și Bucurie.

Calculator de împrumut

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Bogdan Dragoș, 952mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, stradă asfaltată, plan, lângă școală și unități comerciale și de prestări servicii, pret de ofertă 36000euro, respectiv 38 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-n-ora-IDFYnl.html>, informații la tel. 0745556144.

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-n-ora-IDFYnl

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

36 000 € 38 €/mp

Strada Bogdan Dragoș, Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafața utilă: 952 mp

Tip teren: Ter. Informații

Localitate: Ter. Informații

Dimensiuni: Ter. Informații

Clasă: Ter. Informații

Tip locuință: Ter. Informații

Încalzire: Ter. Informații

Mediu: Ter. Informații

Trimitător: agentei

Proiectant: **Radu Sarmela** Activitate: 10 ani

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă

380 m²

Tip teren

agrarian

Localizare

urbană

Dimensiuni

5,2 x 39,00 m

Gard

Nici informații

Titlu teren

arbitrar

Amplasament

Nici informații

Borduri

☒ stă curentă
☒ apă
☒ utilități
☒ canalizare

Tip vânzare

agente

Autentificare

Adresa

Adresa pentru casa ta

Descriere

Agentia imobiliara RARA ofera o buna oportunitate de vanzare in Romania, judetul Vaslui.

Teren de 180 moliu (5m x 18,5 metri) - str. Bogdan Dragos, nr. 88A.

Terenul se invecineaza cu școala gimnazială "Carol I" și se află pe strada de suprafață PROFI de pe strada Bogdan Dragos.

Suprafața este compusă din două titluri:

Lot 1: 522 mp, lățime 18,5 metri, lungime 28 de metri

Lot 2: 150 mp, lățime 5 metri, și strada Bogdan Dragos, lungime 16,7 metri

Locul de lângă școală poate servi drept parcare și spațiu pentru câminsele de birou sau la utilitate.

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimită mesajul

Publicitate

Automate pentru fermieri

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

36000 EUR

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, numărul de deschideri, amplasamentul.

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

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

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 5-10%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 5%.

În analiza comparativă s-a urmărit identificarea unor perechi de proprietăți comparabile care să permită estimarea impactului elementelor de diferențiere. Având în vedere numărul limitat de oferte disponibile pe piața locală și diferențele simultane dintre proprietăți, nu au putut fi identificate perechi perfecte de date. În aceste condiții, ajustările aplicate au fost estimate pe baza informațiilor disponibile din piață, a observațiilor rezultate din analiza ofertelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

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

Raport de evaluare teren 380 m², bld. Roman Mușat, nr. 88, Roman

Page 22

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

• Elemente de comparație specifice tranzacției

Dreptul de proprietate transmis – Comparabilele utilizate reprezintă terenuri intravilane oferite spre vânzare în condiții de **proprietate deplină**. Terenul evaluat aparține domeniului privat al Municipiului Roman și este concesionat la data evaluării. În conformitate cu ipoteza evaluării, terenul este analizat **ca și cum ar fi liber de sarcini**, astfel încât drepturile analizate sunt comparabile cu cele ale terenurilor aflate în proprietate deplină. În aceste condiții **nu se impun ajustări** pentru drepturile de proprietate transmise.

Condiții de finanțare – Comparabilele identificate sunt oferte de vânzare de pe piața liberă, fără indicii privind existența unor condiții speciale de finanțare acordate de vânzător. În lipsa unor informații care să indice existența unor condiții de finanțare preferențiale sau atipice, se consideră că tranzacțiile pot avea loc în **condiții echivalente numerar**. Prin urmare **nu se aplică ajustări** pentru condițiile de finanțare.

Condiții de vânzare – Nu există informații care să indice existența unor **condiții speciale de vânzare** (vânzări forțate, tranzacții între părți afiliate, lichidări de active etc.). Se consideră că ofertele analizate reflectă **condiții normale de piață**, astfel încât **nu se aplică ajustări** pentru acest element.

Cheltuieli necesare după cumpărare – Comparabilele analizate sunt terenuri libere, fără indicii privind existența unor cheltuieli semnificative necesare imediat după cumpărare (demolări, ecologizări, lucrări de stabilizare etc.). Terenul evaluat este analizat **ca și cum ar fi liber**, astfel încât **nu se impun ajustări** pentru acest element.

Condiții de piață – Comparabilele utilizate sunt oferte active sau recente, disponibile pe piață la data evaluării. Nu există indicii privind o evoluție semnificativă a prețurilor terenurilor intravilane în municipiul Roman în perioada scursă între data publicării ofertelor și data evaluării. Prin urmare **nu se aplică ajustări** pentru condițiile de piață.

• Elemente de comparație specifice proprietății

Localizare - Comparabilele utilizate sunt situate în zone rezidențiale ale municipiului Roman, în cartiere de locuințe unifamilare. Terenul evaluat este amplasat **la intersecția unor artere importante de circulație, dintre care una este bulevardul Roman Mușat**, în imediata apropiere a Parcului municipal, a Stadionului „Constantinescu Nehoi” și în fața intrării Cimitirului Eternitatea. Amplasamentul beneficiază de: **vizibilitate ridicată, trafic auto și pietonal intens**. Aceste caracteristici conferă terenului un **potențial comercial superior** comparabilelor rezidențiale analizate. Se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 80% tuturor comparabilelor.

Amenajări exterioare (tip acces) – Comparabilele analizate au acces la străzi locale asfaltate, cu trafic redus sau moderat. Terenul evaluat are **deschidere pe două laturi către artere circulate ale municipiului**, inclusiv către bulevardul Roman Mușat, ceea ce asigură acces facil, vizibilitate comercială, posibilitate de expunere a produselor. Aceste caracteristici sunt apreciate pozitiv de piață pentru tipul de proprietate evaluat. Prin urmare se aplică **ajustări pozitive comparabilelor**. Se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 25% tuturor comparabilelor.

Utilități – Atât terenul evaluat, cât și comparabilele analizate beneficiază de acces la **rețelele publice de utilități (energie electrică, apă, canalizare, gaz)**. În aceste condiții **nu se impun ajustări** pentru utilități.

Suprafață teren – Suprafața terenului evaluat este de **380 mp**, situându-se în intervalul suprafețelor comparabilelor utilizate. Pe piața terenurilor destinate activităților comerciale sau rezidențiale de mici dimensiuni se constată că **loturile mai mici sunt cotate cu**

prețuri unitare mai ridicate, deoarece presupun un efort financiar total mai redus pentru achiziție. Diferențele de suprafață dintre comparabile și terenul evaluat sunt reflectate prin **ajustări corespunzătoare ale prețului unitar**, se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 5% comparabilelor A și C și de 10% coimparabilelor B și D.

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

Amplasament (vecinătăți) – Comparabilele analizate sunt amplasate în **zone rezidențiale** ale municipiului Roman. Terenul evaluat este amplasat într-o **zonă cu caracter mixt, rezidențial și comercial**, situată în proximitatea unor obiective urbane importante. În plus există și parcare publică adiacent terenului evaluat. Atractivitatea vecinătăților este net superioară comparabilelor. Acest tip de amplasament oferă un **potențial superior unei proprietăți comerciale**, fapt reflectat în mod obișnuit în niveluri unitare de preț mai ridicate pentru terenuri. Se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 15% tuturor comparabilelor.

C.M.B.U.- terenul evaluat are CMBU comercială față de comparabile care sunt rezidențiale. Piața imobiliară recunoaște un preț unitar superior pentru utilizarea comercială, deoarece generează beneficii mai mari. Se aplică ajustare pozitivă de 25% tuturor comparabilelor.

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

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

Valoarea aleasă a ținut cont de **valoarea totală brută a ajustărilor, de aspectul și amplasarea proprietății** prin comparație cu proprietățile analizate.

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 bdl Roman Mușat, nr. 88, Roman	Teren Roman, zona str Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Islazului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Preț de ofertă (euro)		11.900	33.500	22.000	36000
Preț de ofertă (euro/mp)		36	41	44	38
Marja de negociere (euro)		595	1.675	1.100	1.962
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	380	330	822	500	952
Preț de vânzare (euro)		11.305	31.825	20.900	34.038
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
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)		34,26	38,72	41,80	35,75

Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
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)		34,26	38,72	41,80	35,75
Cheltuieli 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)		34,26	38,72	41,80	35,75
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	02.03.2026	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Teren bdl Roman Musat, nr. 88, Roman	Teren Roman, zona str Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Isiaului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Ajustare (%)		80%	80%	80%	80%
Ajustare (euro/mp)		27,41	30,97	33,44	28,60
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	intersecție str. Mihai Viteazu, bdl Roman Musat (E85)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Ajustare (%)		25%	25%	25%	25%
Ajustare (euro/mp)		8,56	9,68	10,45	8,94
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	380	330	822	500	952
Ajustare (%)		5%	10%	5%	10%
Ajustare (euro/mp)		1,71	3,87	2,09	3,58
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	median, vecinătăți civilizate,	median	median	median	median
Ajustare (%)		15%	15%	15%	15%
Ajustare (euro/mp)		5,1	5,8	6,3	5,4
CMBU	comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Ajustare (%)		25%	25%	25%	25%
Ajustare, (euro/mp)		9	10	10	9
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		150%	155%	150%	155%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		51,39	60,01	62,70	55,42
Preț ajustat (euro/mp)		86	99	105	91
Ajustare totală netă (euro/mp)		51,39	60,01	62,70	55,42
Ajustare totală netă (%)		150%	155%	150%	155%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		51,4	60,0	62,7	55,4
Ajustare totală brută absolută (%)		150%	155%	150%	155%
Număr ajustări					
Comparabilele B și C indică valori unitare ajustate apropiate (aprox. 99–105 €/mp), ceea ce evidențiază o convergență a datelor de piață către un nivel situat în jurul valorii de 102 €/mp.					
Valoare unitară de piață (euro/mp)			102,0		
Curs euro/mp 02.03.2026	5,0972				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)			38760		
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)			197600		

Prețurile unitare ajustate ale comparabilelor analizate se situează într-un interval de aproximativ 86–105 €/mp. Având în vedere amplasamentul superior al proprietății evaluate — intersecție de artere principale, vizibilitate ridicată și potențial comercial — valoarea unitară estimată se situează în partea superioară a intervalului rezultat din analiza comparabilelor.

Comparabilele B și C indică valori unitare ajustate apropiate (aprox. 99–105 €/mp), ceea ce evidențiază o convergență a datelor de piață către un nivel situat în jurul valorii de **102 €/mp**.

Valorile unitare ajustate ale comparabilelor se situează într-un interval relativ restrâns, ceea ce indică o bună convergență a datelor de piață și confirmă coerența ajustărilor aplicate.

Ca urmare a analizei prezentate, valoarea estimată a terenului este **38.760euro**, respectiv 197.600lei la cursul euro din data evaluării.

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimării valorii terenului evaluat au fost analizate abordările de evaluare aplicabile bunurilor imobile. Având în vedere caracteristicile proprietății și disponibilitatea informațiilor de piață privind terenuri comparabile situate în municipiul Roman, evaluatorul a considerat adecvată aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, metodă care reflectă modul în care participanții la piață stabilesc prețul pentru proprietăți similare.

În baza analizei efectuate și a raționamentului profesional al evaluatorului, valoarea unitară estimată pentru terenul evaluat este de:

102 €/mp

Valoarea echitabilă estimată a terenului de 380 m² este:

38.760 euro

echivalent cu

197.600 lei

la cursul BNR din data evaluării.

Estimarea valorii a fost realizată în condițiile și ipotezele menționate în prezentul raport și reflectă opinia evaluatorului asupra valorii echitabile a terenului la data evaluării.

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



Oferta 1

olx.ro/d/oferta/teren-premium-de-vanzare-in-oras-autorizatie-construire-emisa-IDkjp22.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Trave

o!x Chat Costul tău Adaugă anunț nou

Teren premium de vânzare în oraș – Autorizație construire emisa

57 500 €

REACTUALIZEAZA

Personă fizică Suprafață utilă: 400 m²

Asigurați pentru casa ta Allianz Turiac

DESCRIERE

Oportunitate rară pentru cine are în vedere să construiască rapid o casă elegantă, într-o zonă apreciată a orașului.

- Locație excelentă – zonă înaltă, rezidențială, cu acces facil către parcul de recreu.
- Deziderate pentru care se poate înlocui pe loc un proiect arhitectural modern și solid.
- Toate utilitățile la limita proprietății – apă caldă, gaze, curent.
- Autorizație de construcție emisă acum o lună pentru o casă pe parter, stil modernizat – poartă începând construcția în moduri, fără să necesite nici un proiect și proiectare. Echipa mea face de zile de zile.
- Strada Miron Costin, 400 m².
- Pentru detalii și vizionări, contactați-mă în orice.

ID: 27996645

Publicat la 20.05.2018

Reportare

BT x Mastercard x McLaren

Prostamol UNO

Oferta 2

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDkjp8.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

o!x Chat Costul tău Adaugă anunț nou

Teren de vânzare

63 000 €

REACTUALIZEAZA

Personă fizică Suprafață utilă: 300 m²

Asigurați pentru casa ta Allianz Turiac

DESCRIERE

Persoana fizică vând teren în Roman, strada Miron Costin.

Suprafață totală 300 m².

Teren utilitate: gaze, apă caldă, electricitate.

Autorizație de construcție.

Proiect construcție casa de locuit.

Preț 63000€.

Pentru detalii și vizionări, contactați-mă în orice.

Nu deservim înaltă viață multumesc.

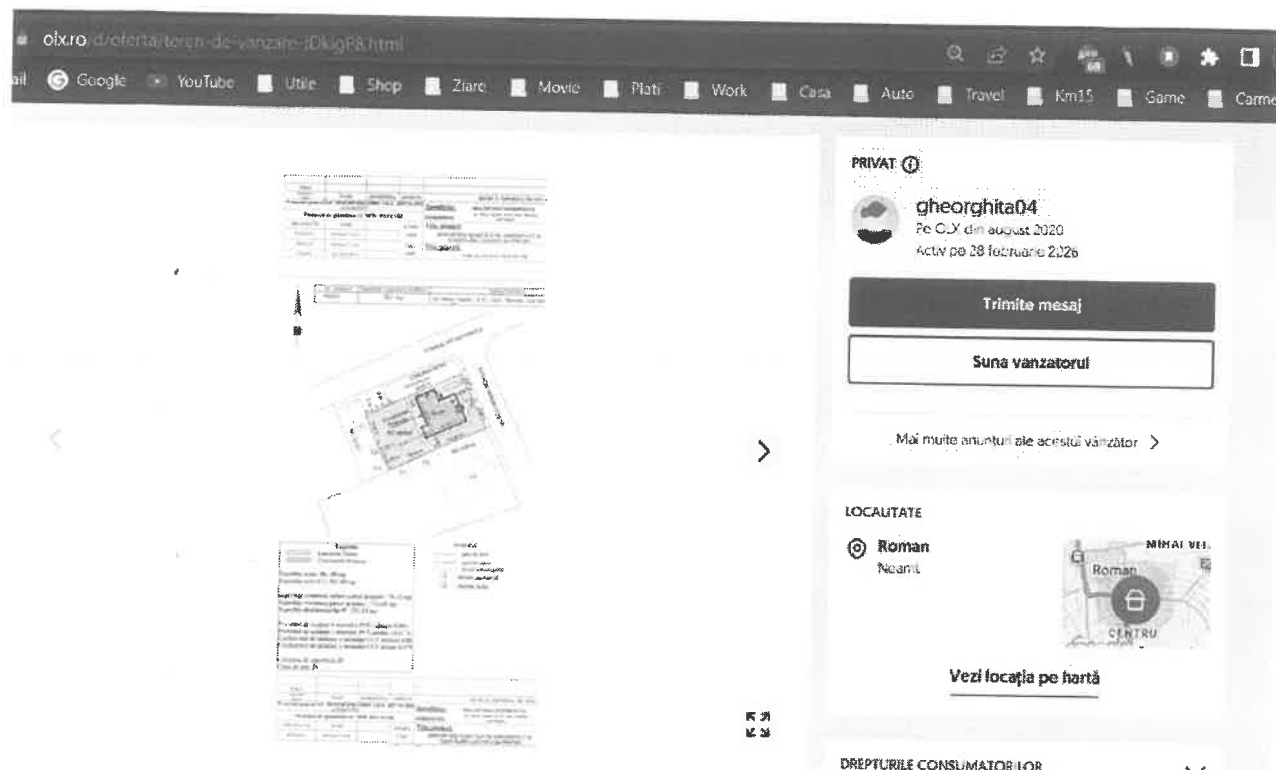
Localizare

Roman

Vezi locația pe hartă

CRERILE CONSUMATORILOR

Volvo XC40 cu 21% Discount



Oferta 3

olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-roman-1D1rUKhtml

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km

o!x Chat Contul tău Adaugă anunt nou



Vari locaș pe hartă

TEREN DE VANZARE

16 000 € Prețuri negociabile

ALACTURILĂ

Asigurați-vă că casa ta este protejată de Alacturilă și Tiris

DESCRIERE

Terminat în 2015
Teren construit în 2015
2 x 150 m (150 m x 150 m)
2 x 150 m (150 m x 150 m)
15 m x 150 m (150 m x 150 m)
15 m x 150 m (150 m x 150 m)
Total 300
Preț 16.000 €
Cămin în apropiere
Terenul este situat în apropiere

06953129

Oferta 5

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-roman-central-500mp-2691340-18

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

Teren de vânzare

19.000 €

COMISION 0%

0747171753

WhatsApp

Facebook

Instagram

Twitter

LinkedIn

YouTube

Google+

Facebook

Instagram

Twitter

LinkedIn

YouTube

Google+

Detalii teren

Suprafață: 500 mp

Preț: 19.000 €

Locație: Roman

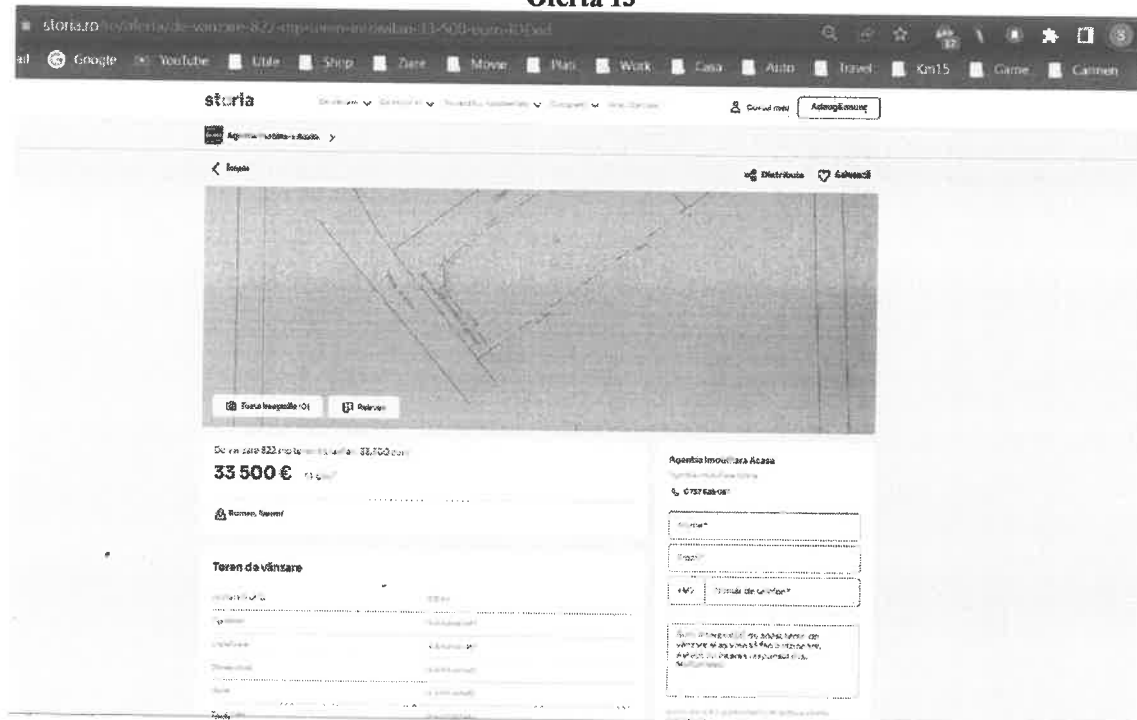
Ușurință

Ușurință

Ușurință



Oferta 13



Genul:	Sără Informații
Tip acces:	Sără Informații
Împrejurimi:	Sără Informații
Media:	Sără Informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Allianz TIRAC Asigurați-vă pentru casa voastră

Descriere

De vânzare teren în Breilă (loc de casă) cu suprafață de 1822mp, cu două deschideri #21m și #17m, situat în Breilă, zona Cartierului Nicolae Bălcescu.

Preț: 33.500€ ușor negociabil

Detalii:

[Contactează Agenția Imobiliară](#)

Agenția Imobiliară Acasă

ID: 966101

Raportează

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.
Adresarea și contactarea se face prin intermediul
S.C. Lion Lanturi S.R.L.

Trimite mesaj

Publicitate



Elemente standard

Elemente standard

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această...

Valoarea proprietății

Selecți valoarea proprietății

Oferta 14

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500-mp-17-500-euro-IDLNV1

Google YouTube Urmare Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel km15

De vânzare loc de casă în Roman, suprafață de 500 mp, 17.500 euro

17 500 € 35 €/m²

Roman, Roman

Teren de vânzare

Suprafață teren	500 mp
Tip teren	Sără Informații
Locație	Sără Informații
Districte	Sără Informații
Gen	Sără Informații
Tip acces	Sără Informații
Împrejurimi	Sără Informații
Media	Sără Informații
Tip vânzător	agenție

Publicitate

Allianz TIRAC Asigurați-vă pentru casa voastră

Descriere

De vânzare loc de casă în Breilă, suprafață 500 mp, valoarea deschideri de 20 m.

Preț: 17.500€

Preț: 17.500€

Agenția Imobiliară Acasă

De vânzare loc de casă în Breilă, suprafață 500 mp, valoarea deschideri de 20 m.

ID: 101021

Raportează

Agenția Imobiliară Acasă

Agenția Imobiliară Acasă

0737 686 061

Nume:

Cămin:

Adresa:

Adresa de e-mail:

Sunt interesat(ă) de achiziția terenului de vânzare și aș vrea să-l văd în vizită. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.
Adresarea și contactarea se face prin intermediul
S.C. Lion Lanturi S.R.L.

Trimite mesaj

Publicitate



S.C. Lion Lanturi S.R.L.

S.C. Lion Lanturi S.R.L. Descriere

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această...

Valoarea proprietății

Selecți valoarea proprietății

17500 €

Oferta 15

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500mp 22.000euro

22 000 € (44 €/m²)

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila:	500 m²
Tip teren:	Teret (teren uscat)
Localitate:	Oras Roman (40)
Dimensiuni:	10x5 (teren uscat)
Guid:	Oras Roman (40)
Tip acces:	Oras Roman (40)
Regimul proprietatii:	Oras Roman (40)
Modul:	Oras Roman (40)
Tip vanzare:	Agentie

Proiectant: **Alina** **Titel** **Alina Titel**

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman, pozitionat intre case, suprafata de 500 mp, terenul este in proprietate la firma proprietarilor.

Pret 22.000 euro negociabil

ID: 10074449

Raportareaza

Agentia imobiliara Acasa
Agentia imobiliara Acasa
0357 526 061

Nume*

Email*

+40

Numar de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa-l vizitez in vizitatie. Aștept eu interesul raspunsului dvs. Multumesc.

Prin urmare, declar ca am citit si am acceptat termenii si conditiile serviciilor noastre.

Am primit acest mesaj de la: **Acasa** **Acasa**

Trimite mesajul

Publicitate

SPOR

Mucogalu, se rezolva cu SPOR Bani si Bucuri.

Publicitate

Calculator de imprumut

Oferta 16

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-1165-mp-teren-zona-nicolaie-balcescu-IDFWW1

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa 1165 mp teren zona Nicolae Balcescu

30 000 € (25.76 €/m²)

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila:	1165 m²
Tip teren:	Teret (teren uscat)
Localitate:	Oras Roman (40)
Dimensiuni:	10x5 (teren uscat)
Guid:	Oras Roman (40)
Tip acces:	Oras Roman (40)
Regimul proprietatii:	Oras Roman (40)
Modul:	Oras Roman (40)
Tip vanzare:	Agentie

Proiectant: **Alina** **Titel** **Alina Titel**

Descriere

De vanzare loc de casa 1165 mp teren zona Nicolae Balcescu, terenul este in proprietate la firma proprietarilor.

Pret 30.000 euro negociabil

ID: 10074449

Raportareaza

Agentia imobiliara Acasa
Agentia imobiliara Acasa
0357 526 061

Nume*

Email*

+40

Numar de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa-l vizitez in vizitatie. Aștept eu interesul raspunsului dvs. Multumesc.

Prin urmare, declar ca am citit si am acceptat termenii si conditiile serviciilor noastre.

Am primit acest mesaj de la: **Acasa** **Acasa**

Trimite mesajul

Publicitate

United24

United24

Ofertra 17

Oferă 17

storia.ro/ro/oferta-de-vanzare-loc-de-casa-in-balcescu-suprafata-111-m-p-IDENXa

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

☎ 0737 526 061

Totale imagini (1)

De vânzare loc de casa în Balcescu, suprafața 111 mp.

30 000 €

276m²

Roman, Neșeu

Teren de vânzare

Suprafață totală:	111 m²
Tip teren:	Fără informații
Livru de teren:	Fără informații
Denumire:	Fără informații
Cămin:	Fără informații
Teraziu:	Fără informații
Interviu:	Fără informații
Mecă:	Fără informații
Tip vanzător:	Persoană fizică

Agentia imobiliara Acasa
Număr de telefon: +40 737 526 061

Aflați numărul

Nume:

Email:

+40 Număr de telefon:

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și de vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc

Am primit mesajul tău și am trimis un email la adresa ta pentru a te ajuta să găsești terenul potrivit pentru tine. Dacă ai nevoie de mai multe detalii sau dacă ai nevoie de ajutor, scrie-mi pe WhatsApp la numărul +40 737 526 061

ES-MKT

Trimite mesajul

Probleme?

Alina & Titus Anunțuri imobiliare

Descriere

DE VÂNZARE ROMÂN

Loc de casa în Balcescu

Descriere: este casa de 111 metri pătrați



Why Foreigners from Around the World Are fighting in Ukraine's International Legion

Oferta 18

storia.ro/ro/oferta/teren-330-imp-zona-primaverii-IDzckK

Google YouTube Utilite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome: nu se poate deschide pagina din cauza versiunii ulterioare a browserului. Acest computer folosește Windows 7.



Teren 330 imp zona primaverii

11 900 € 36 €/imp

Roman Neamtu

Teren de vânzare

Suprafata utila	330 imp
Tip teren	de constructii
Utilizari	varietate
Chimic/imp	100% constructii
Curte	nu
Ter. boud	asfaltat pavaj
Imagin (pavaj)	de constructii

Revizda SRL
Noroc 584
0767678368

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Notă: Informațiile sunt date numai pentru referință. Informațiile sunt date numai pentru referință. Informațiile sunt date numai pentru referință.

Trimite mesajul

Tip achiziție:	☒ în rate ☒ direct
Înprejurări:	Tăia intermedie
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă caldă caldă
Tip vânzare:	☒ agent

Publicare

Alina @ Jiriac [Activitate recentă](#)

Descriere

Teren de vânzare în Roman.

Zona Primăriei.

Suprafață 500 mp cu deschidere de 15 m la strada de 10500 euro în prezent.

Pentru alte oferte, programări și vizionări la ACCORD IMOBILIARE ROMÂN.

Autocautarea este un serviciu care permite utilizatorilor să găsească informații despre proprietăți și servicii imobiliare. Pentru mai multe informații, vizitați [www.iaim.ro](#).

Trimite mesajul

Publicare

Re/incep la mla în Piatra

Publicare

Calculator de imprumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 11900 EUR

Selecția valoare

Oferta 19

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-roman-IDE9AS

Google YouTube Uite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

Teren intravilan Roman

16 500 € 53 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață	500 m²
Tip teren	de construcție
Societate	SA
Drumuri	100 m
Strada	100 m
Tip achiziție	în rate
Înprejurări	intermedie
Medii	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă caldă caldă
Tip vânzare	agent

Publicare

Alina @ Jiriac [Activitate recentă](#)

Descriere

DE VÂNZARE

Teren de construcție în Roman, zona Primăriei.

Suprafață 500 m².

În prezent se construiește o clădire.

Preț 16.500 €.

Se poate achiziționa în rate.

Alina @ Jiriac - Consultanță și servicii imobiliare.

[Contactați](#)

Strada 100 m, intravilan, nr. 10, parter

Autora Drăgan
Activitate recentă
0708 606 257

Număr*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autocautarea este un serviciu care permite utilizatorilor să găsească informații despre proprietăți și servicii imobiliare. Pentru mai multe informații, vizitați [www.iaim.ro](#).

Trimite mesajul

Publicare

Carturi Agricole

Store Deschide

Publicare

Calculator de imprumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 16500 EUR

Selecția valoare

Oferta 20

storia.ro/ro/oferta/teren-roman-IDB81n

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

Toate imaginile (2)

0732.856.297

Teren Roman

29 500 € 70 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafata utila	400 m ²
Tip teren	Modul de teren
Suprafata	1000 m ²
Chimic	Modul de teren
Gard	Modul de teren
Tip scara	Modul de teren
Impozit	Modul de teren
Mediu	Modul de teren
Tip constructie	Modul de teren

Aplicatii

Allianz Tineri Allianz Leasing

Descriere

Teren de vânzare în Roman

Vor de casa în apropiere de oraș? Teren de vânzare în apropiere de oraș.

Suprafata utila 400 m²

Tipul terenului 1000 m²

Utilitati

Gata pentru construirea casei

Laura Drăgan

Agent CMA - Agent Imobiliar

0732.856.297

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept contactul responsabilului.

Trimite mesajul

Publicitate

Surrender Demands as "Security Guarantees": Decoding Russian Diplomatic Dictionary

Publicitate

Calculatoare de imprumut

Calculatoare pentru acces la proprietate

Oferta 26

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-n-ora-IDFYn

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

RARA Bulet

Imagini

Distribuie Salvează

Teren pentru casă în oraș

36 000 € 90 €/m²

Strada Bogdan Drăgos, Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafata utila	400 m ²
-----------------	--------------------

Radu Samson

Agent CMA - Agent Imobiliar

0732.856.297

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	352 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbană
Dimensiuni:	6,0 x 119,00 m
Garaj:	fără informații
Tip construcție:	astălat
Aspectul terenului:	fără informații
Mediu:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzare:	agenție

Publicat de

Alilanz & Tintac [Adaugă o descriere nouă la](#)

Descriere

Agentia imobiliara RARA Soluții propune spre vânzare în Roman, județul Neamț, Teren de 802 mp cu lotime 15,5 metri - Str. Bogdan Dragoș, ex. 187A.

Terenul se învecinează cu Școala grădiniță "Mărioș" și se află pe calea drum de suprastructură PROTI de pe strada Bogdan Dragoș. Suprafața este compusă din două loturi:

Lot 1: 802 mp, lotime 15,5 metri, lungime 20,4 metri
 Lot 2: 150 mp, lotime 5 metri la strada Bogdan Dragoș, lungime 15,7 metri

Locul de lângă școală poate servi drept parcare și spațiu pentru cârmăre de învecinarea la utilizări.

Email*

+40 Număr de telefon*

Pe pagina de contactat acest agent

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

Autorul anunțului și persoana care trimite mesajul este responsabilă pentru conținutul mesajului.

Administratoarea și persoana care trimite mesajul este responsabilă pentru conținutul mesajului.

Trimite mesajul

Publicitate



Automate pentru fermieri

2 servicii

Publicitate

Calculator de împrumut

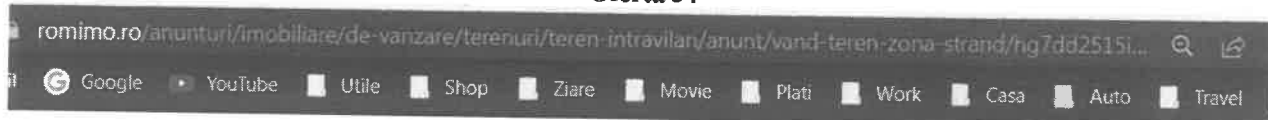
Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

35000 EUR

Salvați în calculator

Oferta 34



romimo.ro

Contul meu

Agensi imobiliare

Adaugă anunț



Specificații

Suprafața terenului 1000 m²

Descriere

Ofer spre vânzare teren intravilan zona strand. Suprafata de 1000mp 15m. liber fara nici o constructie. Acte actualizate si pregatite pt metariat. Pret 100 mp.

Pentru detalii si detalii va rog sunati la nr. de tel. 0786747955 sau la sediul Agentiei situat pe str. Tineretului nr. 22-24 vis a vis de Parohia de pe langa Judecatoria Roman, langa Liceul Sportiv Roman Vodă si Clinica Sante(Cafeneaua Zreto).

ID anunț: 1771242190

0786747955

Conectează-vă vânzătorul

Bună, mă reprezintă o persoana duminică. Mă poți suna?

Caracterizare: 2355

Adaugă poza

Trimite mesaj

Distribuie anunțul pe



MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 74136 din 17.10.2025

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

- 1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
- 1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).
- 1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.
- 1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).
- 1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.
- 1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. MUNICIPIUL ROMAN, cu sediul în Piața Roman-Vodă nr.1, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar – Laurențiu Dan Leoreanu, CUI 2613583, pe de o parte, și:

2. MURARIU ANDRA-ELENA, având domiciliul conform actului de identitate în municipiul Roman, jud. Neamț, Ștefan cel Mare bl. 7, sc. A, et. 2, ap. 5, posesoare a C.I., seria NZ, nr. 340163, emisă de S.P.C.L.E.P. Roman, la data de 25.10.2024 având

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

CNP 6000303270836, în calitate de concesionar, la data de , la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ și a art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată, prin preluare conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1044 din 01.10.2025, autentificat la BIN Gârbea Florin a terenului aferent construcției situată în Roman, str. Bld. Roman Mușat nr. 88, jud. Neamț în vederea deservirii clădirii prestări servicii, teren concesionat de către RUSU COSTICĂ conform contractului de concesiune nr. 2603 din 23.09.2020, a Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Roman nr. -, precum și a procesului verbal nr.-, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent clădire prestări servicii situat în Roman, Bld Roman Mușat nr. 88 în suprafață de 450,0 mp, înscris în CF nr. 59873, nr. Cadastral 59873. Terenul s-a concesionat în vederea deservirii clădirii prestări servicii.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

bunurile de retur: terenul, în suprafață de 450,0 mp

bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 44 de ani (până la 23.09.2069) și intră în vigoare începând cu data de ~~17.10.2025~~ data semnării Contractului de concesiune.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin acordul de voință al părților și cu aprobarea Consiliului Local al municipiului Roman, prin încheierea unui act adițional, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani-(nu este cazul)

III. REDEVENȚA

Art. 3. (1) Redevența pentru concesionarea terenului este de 4 euro/mp/an, platibilă în lei la cursul BNR din ziua plății, stabilită conform contractului de concesiune nr. 2603 din 23.09.2020 și Hotărârea Consiliului Local nr. 92 din 25.04.2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025 și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr.- din -. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în monedă națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv 19,50 lei/mp/an.

(2) Prețul adjudecat va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicii de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

(3) Redevența se achită în două tranșe, respectiv la 31.03 și 30.09.

(4) În caz de neplată a redevenței la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

(5) Neplata a două redevențe consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrative a 2)amplasamentului.

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar,

(6) La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei **garanții de bună execuție a contractului, echivalentul unei redevențe datorate pentru primul an de exploatare a bunului (1800 euro/unamieoptsuteeuro)**. Din această sumă concedentul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de concesionar. În acest caz, concesionarul are obligația de a reîntregi garanția de bună execuție a contractului.

IV. PLATA REDEVENȚEI

Art.4 (1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO80TREZ49221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Roman, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

(3) Începând cu anul următor încheierii prezentului contract, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului conform art.3 alin.3 din contract.

(4) **Pact comisoriu** : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(5) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune, conform scopului concesiunii.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, cu condiția notificării prealabile a concesionarului.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul national sau local, cu notificarea prealabilă a concedentului.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, pe terenul/cu privire la construcția ce face obiectul concesiunii, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar.



(1) La semnarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu redevența datorată pe un an în contul RO46TREZ4925006XXX000154 sau în numerar la casieria concedentului. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract. În acest caz, concesionarul are obligația de a proceda la reîntregirea garanției de bună execuție a contractului.

(2) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale (dacă este cazul).

(3) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune (dacă este cazul).

(4) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite în hotărârea de consiliu local prin care a fost aprobată concesiunea.

(5) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(6) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1

(7) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

(8) Să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(9) Să plătească redevența conform art.3 din contract.

(10) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

(11) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(12) Să întrețină bunul concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc).

(13) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

(14) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(15) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(16) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane (dacă este cazul).

(17) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create (dacă este cazul).

(18) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.

(19) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (ethnic, urbanism, etc); (dacă este cazul).

(20) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatarea acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

(22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și să aibă grija ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine (dacă este cazul).

(23) Să obțină autorizația de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract.

(24) La încetarea contractului de concesiune, să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate și liber de orice sarcini, bunul concesionat.

(25) În cazul încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungerea la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarea bunului în condițiile stipulate prin contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

(26) În cazul în care sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarea bunului.

Art. 8 Obligațiile concedentului

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Vizat  J.A.P.,

Beneficiar,



VII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9 Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

(b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

(c) în cazul în care interesul national, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 zile adresat concesionarului de a elibera terenul/imobilul, în care vor fi indicate și motivele care au determinat luarea acestor măsuri.

(d) prin acordul părților;

(e) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

(f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată.

(g) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, concesionarul va notifica concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare, declarând renunțarea la concesiune.

(h) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de concesiune, anexă la prezentul caiet de sarcini

Art. 10 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această data de către concesionar, concedentul va calcula despăgubiri.

Art. 11(1) Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,

b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței.

(2) Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art.11 alin.(1) conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrative.

VIII. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

Vizat D. A. P.

Beneficiar,

Art. 12(1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

IX. LITIGII

Art. 13 În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanțele de drept comun.

X. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE

Art. 14 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauza de forta majora, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la art.14 alin (1), concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri, după cum urmează:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat să plătească redevița și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

XI. ALTE CLAUZE

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar.

Art. 15 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 16 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți .

Art. 17 (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

CONCEDENT

Primar
Laurențiu Dan Leoreanu

Secretar General,
Jr. Gheorghe Cărnariu

Director D.I.T.L.
Doina Chiriac

Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Rusu

Arhitect Șef,
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei

CONCESIONAR

Murariu Andra-Elena

Întocmit.
Inspector, Andreea Loredana Turcu

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59873-C1 Roman

Nr. cerere	46185
Ziua	01
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195309794



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Construcții

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	59873-C1	Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Bdul ROMAN MUSAT, Nr. 88	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:210 mp; Dispecerat auto construit in anul 2003, cu suprafata construita la sol de 210 mp si suprafata construita desfasurata de 210 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16252 / 05/06/2020		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare autentificat sub Nr. 502, din 04/06/2020 emis de N.P. Tudor Sorin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 59873-C1 a constructiei cu identificatorul 59873-C1/Roman, ca urmare a dezmembrarii imobilului cu numărul cadastral 3509-C1 inscris in cartea funciara 52273-C1;	A1
46185 / 01/10/2025		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare 1044, din 01/10/2025 emis de GÂRBEA Florin;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE - cu titlu de cumparare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MURARIU ANDRA-ELENA, - cetățean român		
2) MURARIU IULIAN-VLĂDUȚ, - cetățean român		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	59873-C1	construcții industriale și edilitare	210	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 210 mp; Dispecerat auto construit în anul 2003, cu suprafața construită la sol de 210 mp și suprafața construită desfășurată de 210 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 305 RON, -Chitanța externă nr. 741400/01-10-2025 în suma de 305, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
09-10-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ALEXANDRU-GABRIEL DUMITRACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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://epay.ancpl.ro>

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53873	450	Municipiul Roman, Bulevardul Roman Musat, Nr.88, Județul Neamț
Cartea Funciara nr.	UAT	Roman

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	450	
Total		450	Lot 1 - Imobilul nu este împrejmuit.

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
1	CIE	210	Dispozitie auto construit in anul 2003 cu suprafata construita la sol de 210 mp si suprafata construita desfasurata de 210mp.
Total		210	

Suprafata totala masurata a imobilului = 450 mp
Suprafata din act = 450 mp

Executant: GIURGILIA N.Gelu

Confirm executarea masuratorilor la teren, astrale si teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț
Nume și prenume ASIEI GHEORGHE

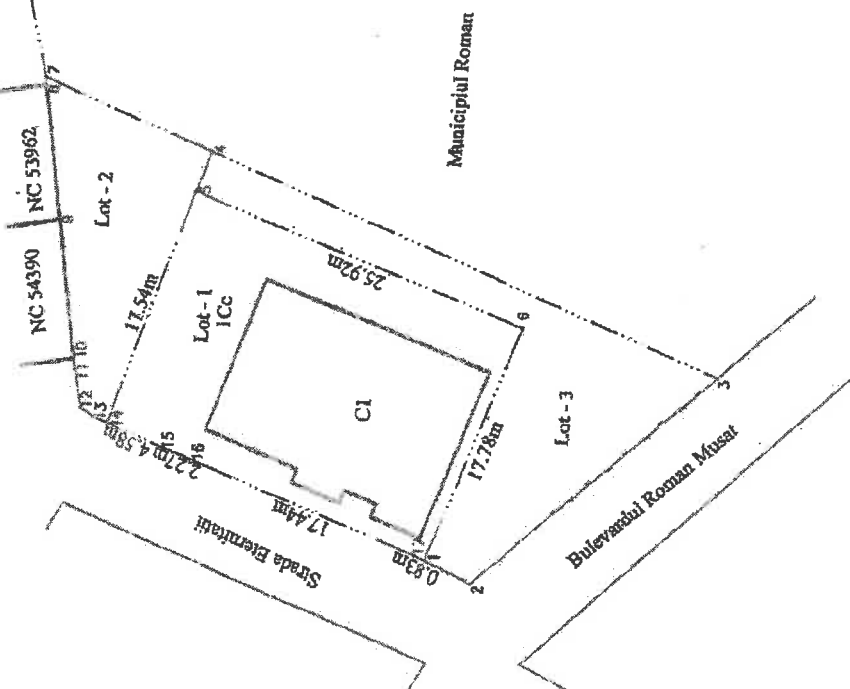
Funcția

05 MAR. 2020

50

Martie 2020

Stampilă de marcat



Raport de evaluare

Valoare echitabilă

Teren 50 mp, str. Tudor Vladimirescu, FN, Roman
NC 53752 Roman,
județul Neamț



Client: Municipiul Roman

Utilizatori desemnați: Municipiul Roman
și
PREDĂ FLORENTINA

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării

Proprietatea evaluată este situată în municipiul **Roman, Str. Tudor Vladimirescu, FN**, județul Neamț și este reprezentată de un **teren intravilan cu suprafața de 50 mp**;

Evaluarea a fost realizată în vederea fundamentării tranzacției de vânzare către locatar.

Principalele concluzii ale analizei

Factori cu influență favorabilă asupra valorii

- amplasare într-un cartier rezidențial consolidat, cu densitate ridicată a populației;
- vizibilitate și acces direct din stradă asfaltată;
- acces auto și pietonal facil;
- existența transportului public în apropiere;
- toate utilitățile edilitare disponibile la limita proprietății;
- prezența în zonă a unor funcțiuni complementare (spații comerciale, cabinete medicale, farmacii, unități de învățământ), care susțin activitățile comerciale de proximitate;
- teren ocupat de o construcție comercială existentă, utilizată conform destinației.

Factori cu influență nefavorabilă asupra valorii

- suprafața foarte redusă a terenului limitează posibilitățile de utilizare independentă și restrânge categoria potențialilor cumpărători;
- terenul este ocupat de o construcție aflată în proprietatea chiriașului, ceea ce condiționează utilizarea și modalitatea de valorificare a proprietății;
- piața terenurilor de dimensiuni foarte mici este redusă, existând un număr limitat de tranzacții comparabile;
- valoarea terenului este influențată în mod semnificativ de relația juridică existentă cu ocupantul și de utilizarea actuală a amplasamentului.

Metodologia evaluării

Valoarea proprietății a fost estimată prin **abordarea prin piață**, utilizând **metoda comparațiilor directe**, pe baza analizei proprietăților comparabile disponibile pe piața locală și a ajustării diferențelor privind caracteristicile juridice, economice și fizice.

Rezultatele evaluării

Valoarea echitabilă a terenului: 25.000 lei

Cuprins

1. IDENTIFICAREA RAPORTULUI	4
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2.1 Clientul serviciului de evaluare	4
2.2 Destinatarii raportului	4
2.3 Proprietarul bunului evaluat	4
2.4 Bunul evaluat	4
2.5 Dreptul de proprietate evaluat	4
2.6 Utilizarea desemnată a evaluării:	4
2.7 Tipul valorii estimate	4
2.8 Data evaluării	4
2.9 Moneda evaluării:	4
2.10 Documentarea efectuată	4
2.11 Natura și amploarea investigațiilor	5
2.12 Ipoteze și condiții limitative	5
3. DECLARAȚIA EVALUATORULUI	6
4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	7
4.1 Amplasarea și zona	7
4.2 Situația juridică	7
4.3 Descrierea terenului	8
5. ANALIZA PIEȚEI	8
5.1 DELIMITAREA PIEȚEI RELEVANTE	9
5.2 CARACTERISTICILE PIEȚEI	9
5.3 CEREREA ȘI OFERTA	9
5.4 ANALIZA INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ	10
5.5 CONCLUZII PRIVIND PIAȚA	12
6. ANALIZA PROPRIETĂȚII	12
6.1 CARACTERISTICI FAVORABILE	12
6.2 CARACTERISTICI RESTRICTIVE	12
6.3 FACTORI CARE INFLUENȚEAZĂ VALOAREA	12
6.4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	12
6.5 FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	13
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	14
7.1 CADRUL METODOLOGIC AL EVALUĂRII	14
7.2 ALEGerea ABORDĂRIILOR	14
7.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRIILOR - TEREN	15
7.4 RECONCILIAREA REZULTATELOR	19
8. CONCLUZII FINALE	20
ANEXE	21
Documentarea pieței	
Extras Carte Funciară	

1. Identificarea raportului

- Denumirea raportului : Raport evaluare teren 50 mp, Str. Tudor Vladimirescu, FN, Roman, NC 53752 Roman
- Numărul raportului: 19.10/2026
- Data evaluării: 17.07.2026
- Data inspecției: 17.07.2026
- Data raportului : 17.07.2026

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul serviciului de evaluare

Clientul serviciului de evaluare este Municipiul Roman, județul Neamț.

2.2 Destinatarii raportului

Destinatarii raportului sunt Municipiul Roman și Preda Florentina.

2.3 Proprietarul bunului evaluat

Proprietarul bunului imobil este Municipiul Roman.

2.4 Bunul evaluat

Bunul evaluat este reprezentat de un teren în suprafața de 50 mp, situat în municipiul Roman, Str. Tudor Vladimirescu, FN, înscris în Cartea Funciară la numărul 53752 Roman.

2.5 Dreptul de proprietate evaluat

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate al Municipiului Roman asupra terenului, cu luarea în considerare a contractului de închiriere în vigoare și a existenței construcției aflate în proprietatea locatarului, în contextul utilizării desemnate a evaluării.

2.6 Utilizarea desemnată a evaluării:

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii echitabile a terenului în vederea fundamentării vânzării acestuia către locatar.

2.7 Tipul valorii estimate

Tipul valorii estimate este **valoarea echitabilă**, astfel cum este definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

În cazul de față, tranzacția nu se desfășoară pe o piață deschisă, între participanți nedeterminați, ci între părți identificate, respectiv Municipiul Roman și locatarul terenului. În aceste condiții, tipul valorii adecvat utilizării desemnate este valoarea echitabilă, estimată prin raportare la informațiile pieței și la caracteristicile specifice ale tranzacției.

2.8 Data evaluării

Data evaluării este **17.07.2026**, aceasta reprezentând data la care opinia asupra valorii este valabilă.

2.9 Moneda evaluării:

Valoarea este estimată și exprimată în **lei (RON)**.

2.10 Documentarea efectuată

În vederea elaborării prezentului raport au fost analizate documentele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, respectiv:

- Extrasul de Carte Funciară nr. 53752 Roman;

La data de **17.07.2026**, evaluatorul a efectuat inspecția proprietății, în prezența unui reprezentant al Municipiului Roman, fiind examinate atât caracteristicile imobilului evaluat, cât și împrejurimile și zona în care acesta este amplasat.

Documentarea privind piața imobiliară s-a realizat prin identificarea și analiza ofertelor de vânzare disponibile pe platforme de specialitate și prin discuții cu reprezentanții autorității contractante referitoare la particularitățile pieței locale.

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. Datele provenite din ofertele de vânzare au fost utilizate cu discernământ profesional, ținând seama de diferențele existente între prețurile solicitate și cele care pot fi obținute efectiv în cadrul tranzacțiilor.

La raport sunt anexate documentele relevante utilizate în procesul de evaluare, respectiv extrasul de carte funciară, ofertele de piață analizate, fotografiile ale proprietății și celelalte documente considerate necesare fundamentării concluziilor.

2.11 Natura și amploarea investigațiilor

Investigațiile întreprinse au fost adecvate utilizării desemnate a evaluării și au inclus:

- analiza documentelor juridice și cadastrale puse la dispoziție de client;
- inspecția proprietății, cu identificarea caracteristicilor fizice relevante pentru evaluare;
- analiza amplasamentului și a vecinătăților;
- documentarea pieței imobiliare specifice și identificarea proprietăților comparabile disponibile;
- analiza comparabilității informațiilor colectate și efectuarea ajustărilor considerate necesare pentru fundamentarea valorii

Evaluatorul nu a efectuat verificări privind situația juridică dincolo de documentele puse la dispoziție.

2.12 Ipoteze și condiții limitative

Evaluarea a fost realizată pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului, considerate credibile și suficiente pentru utilizarea desemnată a raportului.

S-a presupus că dreptul de proprietate este valabil constituit și că nu există sarcini, vicii ascunse sau alte restricții, altele decât cele evidențiate în documentele analizate, care să influențeze semnificativ valoarea proprietății.

Opinia asupra valorii este valabilă exclusiv la data evaluării și în condițiile pieței existente la acea dată. Modificările ulterioare ale condițiilor economice, juridice sau ale pieței imobiliare pot influența valoarea proprietății.

Raportul a fost întocmit exclusiv pentru utilizarea desemnată și destinarii identificați în capitolul 2, neputând fi utilizat în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului.

3. Declarația evaluatorului

Subsemnata, **Dancea Carmen**, evaluator autorizat ANEVAR, declar pe propria răspundere că prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025, a Codului de etică al profesiei și a principiilor de independență, obiectivitate și competență profesională.

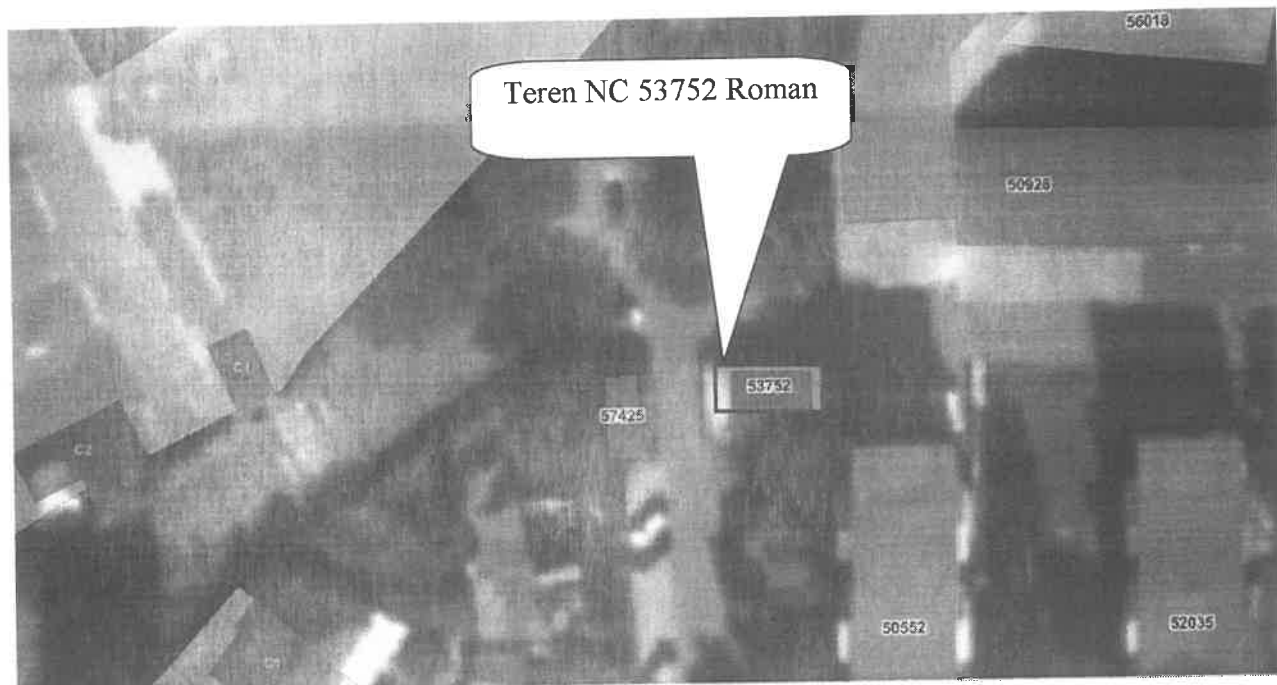
Declar că:

- informațiile și analizele prezentate în raport sunt, după cunoștințele mele, reale și corecte, fiind fundamentate pe documentele puse la dispoziție, pe constatările efectuate cu ocazia inspecției și pe informațiile de piață disponibile la data evaluării;
- concluziile privind valoarea exprimă opinia mea profesională, formulată exclusiv în limitele ipotezelor, condițiilor limitative și utilizării desemnate a evaluării;
- nu am niciun interes prezent sau viitor asupra proprietății evaluate și nu există împrejurări care să îmi afecteze independența, imparțialitatea sau obiectivitatea profesională;
- onorariul aferent serviciului de evaluare nu este condiționat de valoarea estimată, de rezultatul evaluării sau de realizarea unei tranzacții;
- am efectuat personal inspecția proprietății și coordonarea întregului proces de evaluare;
- prezentul raport a fost întocmit exclusiv pentru utilizarea desemnată și pentru destinarii identificați în capitolul „Termenii de referință ai evaluării”, neputând fi utilizat în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. În situațiile în care informațiile de piață au provenit din oferte publice, acestea au fost interpretate prin exercitarea raționamentului profesional și prin aplicarea ajustărilor considerate adecvate.

Instrumentele digitale pot sprijini procesul de documentare, organizare și redactare a informațiilor, însă concluzia privind valoarea estimată rezultă exclusiv din analiza evaluatorului, din interpretarea critică a datelor și din exercitarea raționamentului profesional, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

Prezentul raport reprezintă o opinie profesională asupra valorii echitabile a proprietății evaluate la data evaluării și nu constituie o garanție privind realizarea unei tranzacții la valoarea estimată.



4.3 Descrierea terenului

Proprietatea evaluată constă într-un teren intravilan în suprafață de **50 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**, situat pe strada Tudor Vladimirescu din municipiul Roman.

Terenul are o configurație regulată, topografie plană și beneficiază de acces direct din domeniul public.

La data evaluării, terenul este ocupat de o construcție cu regim de înălțime parter, tip chioșc comercial, cu suprafața construită de 32mp, aflată în proprietatea chiriașului terenului. Terenul este închiriat unei persoane fizice, utilizarea actuală fiind destinată desfășurării unei activități comerciale.

Din punct de vedere urbanistic și funcțional, terenul reprezintă un lot de dimensiuni reduse, cu utilizare individualizată, destinat exclusiv exploatării construcției existente.



5. Analiza pieței

Municipiul Roman dispune de o piață imobiliară activă, însă segmentul terenurilor intravilane de dimensiuni foarte reduse, care, prin amplasament și caracteristici urbanistice, pot constitui repere utile pentru estimarea valorii proprietății evaluate, este caracterizat printr-un număr limitat de tranzacții și de proprietăți comparabile disponibile. Cele mai multe terenuri

tranzacționate au suprafețe semnificativ mai mari și sunt destinate dezvoltării rezidențiale sau utilizărilor mixte.

Proprietatea evaluată este amplasată în cartierul Smirodava, o zonă urbană consolidată, cu densitate ridicată a populației și cu o rețea dezvoltată de comerț și servicii de proximitate. În astfel de amplasamente, terenurile de dimensiuni reduse sunt utilizate, de regulă, pentru spații comerciale independente, chioșcuri sau alte activități complementare funcțiunii rezidențiale, iar cererea este determinată în principal de necesitățile operatorilor economici locali și ale ocupanților existenți.

La data evaluării, terenul este ocupat de o construcție comercială aflată în proprietatea chiriașului, ceea ce conferă proprietății o utilitate economică specifică și restrânge categoria potențialilor cumpărători.

În consecință, analiza comparativă a fost realizată utilizând cele mai relevante informații de piață disponibile, diferențele dintre proprietatea evaluată și terenurile comparabile fiind reflectate prin ajustări justificate prin raționament profesional.

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. În lipsa unui număr suficient de tranzacții recente pentru proprietăți cu caracteristici similare, au fost utilizate și oferte de vânzare, ajustate pentru a reflecta condițiile probabile de negociere și diferențele dintre proprietăți.

În opinia evaluatorului, informațiile de piață disponibile sunt suficiente pentru fundamentarea concluziei asupra valorii echitabile, în condițiile utilizării unei analize comparative riguroase și ale aplicării raționamentului profesional.

5.1 Delimitarea pieței relevante

Proprietatea evaluată este un teren intravilan situat în municipiul Roman, într-un cartier rezidențial. Piața relevantă este:

- piața terenurilor intravilane din municipiul Roman;
- segmentul terenurilor cu destinație economică sau mixtă;
- utilizatori tipici: persoane juridice sau fizice care desfășoară activități economice.

5.2 Caracteristicile pieței

Piața imobiliară din municipiul Roman este caracterizată prin:

- un nivel moderat al activității tranzacționale;
- o transparență redusă a prețurilor efective de tranzacționare;
- dependență semnificativă de cererea locală și regională;
- diferențiere accentuată în funcție de amplasament și acces.

Segmentul terenurilor cu destinație comercială și suprafață foarte mică prezintă:

- un număr redus de tranzacții;
- ofertă limitată;

cerere relativ constantă, dar selectivă.

5.3 Cererea și oferta

Cererea pentru terenuri intravilane cu destinație comercială este relativ stabilă, determinată în principal de:

- dezvoltarea activităților economice locale;
- extinderea unor afaceri existente;

În cazul terenurilor aparținând UAT:

- cererea este frecvent **specifică și direcționată** (concesionari, chiriași, proprietari învecinați);
- tranzacțiile nu au caracterul unor vânzări competitive pe piață liberă.

Oferta de terenuri cu destinație comercială este limitată, caracterizată prin amplasamente heterogene, influențată de:

- accesul la infrastructură;

- existența utilităților;
- forma și dimensiunea terenului.

Se constată că există un număr redus de oferte publice, multe tranzacții se realizează direct, fără expunere pe piață.

5.4 Analiza informațiilor de piață

Analiza ofertelor disponibile la data evaluării indică terenuri cu suprafețe variind de la aproximativ **300 mp până la peste 20.000 mp**. Prețurile unitare se situează într-un interval relativ larg, determinat de caracteristicile terenurilor:

- loturi mici pentru locuințe: aproximativ **30 – 70 €/mp**;
- loturi rezidențiale de dimensiuni medii: aproximativ **20 – 40 €/mp**;
- terenuri intravilane de suprafață mare: aproximativ **8 – 20 €/mp**.

Valorile sunt influențate de:

- amplasament (central/median/periferic);
- acces (drum asfaltat, acces indirect);
- utilități;
- suprafața terenului;
- forma și posibilitatea de utilizare.

Se constată că:

- Analiza se bazează pe informații de piață disponibile la data evaluării, considerate suficiente pentru conturarea nivelului valorilor.;
- informațiile privind prețurile efective de tranzacționare nu sunt publice;
- analiza se bazează preponderent pe prețuri de ofertă, ajustate corespunzător.

Cu toate acestea: **ofertele identificate sunt considerate suficiente și reprezentative pentru conturarea unui interval de valori, fiind coroborate cu experiența evaluatorului și cu analize anterioare ale pieței locale.**

De asemenea: **nu se evidențiază variații semnificative ale nivelului prețurilor față de perioada anterioară, ceea ce indică o stabilitate relativă a pieței.**

Ofertele de vânzare identificate sunt centralizate în următoarea Grilă a datelor de piață:

Grila datelor de piață

	Localizare teren intravilan Roman	Suprafața (mp)	Preț (euro)	Preț (euro/mp)	Descriere	Sursa	Tel.
1	str. Moldovei	400	57.500	143,75	Autorizație de construire emisă (casă parter), utilități la limită, deschidere 17 m.	OLX	076 634 4467
(E) 2	Str. Miron Costin	561	63.000	112,30	Utilități (gaz/apă/canal/electricitate), autorizație + proiect casă (conform descrierii), langa NC 55416, colt cu str Petru Rares, necesita demolare	OLX	
3	Str. Cucutei	450	16.000	35,56	2 loturi x 450 mp; menționează posibil 900 mp total 30000euro, langa biserica.	OLX	077 138 9448

5	Langa str Ocnitei	500	19.000	38,00	Front stradal 20 m; POT 1%, CUT 1.5 (conform anunt).NC 53913	Imobiliare.ro	0747171753
10	Cartier Bălcescu	500	14.900	29,80	Vand terenuri in BalcescuZona YRY Residence, loturi de 500mp, 30 euro/mp	OLX	
(B) 13	Cartier Balcescu	822	33.500	40,75	822 mp intravilan, deschidere pe doua laturi , utilitati	OLX	0737526061
14	Cartier Balcescu	500	17.500	35,00	loc de casă 500 mp, deschidere 20m, utilitati	OLX	0737526061
(C)15	Cartier Balcescu, stre Islazului	500	22.000	44,00	loc de casă 500 mp.intre case deschidere 12m, utilitati	OLX	0737526061
16	Cartier Balcescu	1165	30.000	25,75	1.165 mp zona Nicolae Bălcescu, intre case, utilitati	OLX	0737526061
17	Cartier Balcescu	1111	30.000	27,00	1.111 mp Bălcescu, deschidere 46m	OLX	
(A) 18	Zona Primăverii	330	11.900	36,06	teren 330 mp zona Primăverii, deschidere 18m, asfalt, utilitati	OLX	0767873868
19	La Veterani	500	16.500	33,00	'Teren intravilan – Roman, Zona La Veterani', utilitati	OLX	0732856297
20	marginie	401	29.500	73,57	Teren Roman 401 mp cu o temelie turnata si proiect, e periferic, deschidere 13m	OLX	
22	Cartier Balcescu	1111	28.800	25,92	Teren intravilan Roman 1.111 mp, deschidere 47m	OLX	
(D) 26	Cartier Balcescu	952	36.000	37,82	Teren pentru casă 952 mp, Teren de 952 mp cu lățime 15.5 metri - Str. Bogdan Dragoș, nr. 187ATerenul se învecinează cu Școala gimnazială "Carol I" și se află peste drum de supermarketul PROFI de pe strada Bogdan Dragoș. bransamente la utilități.	OLX	0745556144
27	Cordun	300	22.000	73,33	loc de casa, la strada principala, utilitati	OLX	
31	Mariko	2500		25,00		OLX	
33		2267	70.000	31	probabil cr el, in 2025 a fost cu 60000euro	Romim o	0766240570
34	Strand	1000	100.000	100	teren liber, deschidere 15m, zona strand		0766747955
(F)39	str. Bogdan Dragoș	617	45000	73	Teren liber, deschidere la str. Bogdan Dragoș. Lângă Profi, utilitati, plan	Publi24 .ro	0762248379

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. Datele provenite din ofertele de vânzare au fost interpretate ținând seama de faptul că reprezintă prețuri solicitate, susceptibile de negociere, și nu valori confirmate prin tranzacții.

5.5 Concluzii privind piața

Piața terenurilor intravilane din municipiul Roman, în segmentul analizat, este caracterizată prin activitate moderată, ofertă limitată și valori influențate semnificativ de caracteristicile amplasamentului.

În cazul terenurilor aparținând UAT și destinate vânzării către chiriași sau proprietari învecinați, tranzacțiile nu sunt complet competitive, ceea ce justifică utilizarea valorii echitabile.

Piața terenurilor cu destinație comercială din municipiul Roman este caracterizată printr-un număr redus de tranzacții și o ofertă limitată de proprietăți comparabile, ceea ce conduce la o transparență redusă a prețurilor efective. În aceste condiții, evaluatorul a utilizat preponderent oferte active, interpretate critic și coroborate cu experiența profesională privind piața locală.

6. Analiza proprietății

6.1 Caracteristici favorabile

Proprietatea prezintă următoarele caracteristici favorabile:

- amplasare într-un cartier rezidențial consolidat, cu densitate ridicată a populației;
- vizibilitate și acces direct din stradă asfaltată;
- acces auto și pietonal facil;
- existența transportului public în apropiere;
- toate utilitățile edilitare disponibile la limita proprietății;
- prezența în zonă a unor funcțiuni complementare (spații comerciale, cabinete medicale, farmacii, unități de învățământ), care susțin activitățile comerciale de proximitate;
- teren ocupat de o construcție comercială existentă, utilizată conform destinației.

6.2 Caracteristici restrictive

Posibilitățile de valorificare ale proprietății sunt influențate de următoarele caracteristici restrictive:

- suprafața foarte redusă a terenului limitează posibilitățile de utilizare independentă și restrânge categoria potențialilor cumpărători;
- terenul este ocupat de o construcție aflată în proprietatea chiriașului, ceea ce condiționează utilizarea și modalitatea de valorificare a proprietății;
- piața terenurilor de dimensiuni foarte mici este redusă, existând un număr limitat de tranzacții comparabile;
- valoarea terenului este influențată în mod semnificativ de relația juridică existentă cu ocupantul și de utilizarea actuală a amplasamentului.

6.3 Factori care influențează valoarea

Valoarea proprietății este influențată de amplasarea într-un cartier rezidențial cu populație stabilizată, de configurația regulată, topografia plană și existența utilităților și a accesului auto.

6.4 Cea mai bună utilizare (CMBU)

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”.

Conform definiției conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă utilizarea unui activ care este: **posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar**, și care conduce la **valoarea maximă a acestuia**, din perspectiva unui participant de pe piață.

Conform ANEVAR – GEV 630, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicii din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că o altă utilizare ar genera o valoare superioară.

Possibilitatea fizică

Proprietatea evaluată este reprezentată de un teren intravilan cu suprafața de 50 mp, având configurație regulată, topografie plană și acces direct din domeniul public. Suprafața foarte redusă limitează semnificativ posibilitățile de utilizare independentă, terenul fiind adecvat în principal pentru susținerea unei construcții de mici dimensiuni sau ca teren complementar unei utilizări existente.

Permisibilitatea legală

Terenul este încadrat în categoria de folosință curți-construcții și este situat într-o zonă urbană în care sunt prezente atât locuințe colective, cât și funcțiuni complementare, precum spații comerciale, servicii, cabinete medicale și alte activități compatibile cu caracterul zonei. Din punct de vedere juridic și urbanistic, utilizarea actuală este compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate.

Fezabilitatea financiară

Amplasarea într-un cartier rezidențial consolidat, cu densitate ridicată a populației și infrastructură edilitară completă, conferă terenului atractivitate pentru activități comerciale de proximitate. În raport cu suprafața redusă și cu caracteristicile amplasamentului, utilizarea comercială existentă generează cea mai bună valorificare economică a proprietății.

Maximizarea valorii

La data evaluării, terenul este ocupat de o construcție comercială cu regim de înălțime parter, aflată în proprietatea chiriașului terenului. Având în vedere dimensiunea terenului, amplasarea acestuia și caracteristicile pieței locale, nu au fost identificate utilizări alternative care să conducă, în mod rezonabil, la o valoare superioară celei generate de utilizarea actuală.

Concluzia asupra CMBU

În opinia evaluatorului, **cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea actuală, respectiv teren aferent unei construcții cu destinație comercială**, aceasta îndeplinind cumulativ criteriile de posibilitate fizică, permisibilitate legală, fezabilitate financiară și productivitate maximă. Analiza pieței locale confirmă că această utilizare este recunoscută și susținută de participanții la piață pentru proprietăți cu caracteristici similare.

6.5 Factori de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

La data evaluării nu au fost identificate informații privind existența unor contaminări ale terenului, restricții de mediu sau alte riscuri ecologice care să influențeze în mod semnificativ valoarea proprietății.

Din punct de vedere social, proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, utilizarea actuală fiind compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate.

În ceea ce privește factorii de guvernare, evaluatorul nu a identificat restricții administrative sau juridice suplimentare, altele decât cele prezentate în raport, care să influențeze valoarea proprietății.

În opinia evaluatorului, factorii ESG analizați nu exercită o influență distinctă asupra valorii estimate, efectele acestora fiind deja reflectate în analiza pieței și în estimarea valorii.

7. Evaluarea proprietății

7.1 Cadrul metodologic al evaluării

Prezentul raport a fost elaborat în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025**, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), precum și cu cerințele aplicabile tipului de valoare estimat și utilizării desemnate a evaluării.

În procesul de evaluare au fost analizate cele trei abordări consacrate de standarde:

- abordarea prin comparația vânzărilor;
- abordarea prin cost;
- abordarea prin venit.

Aplicabilitatea fiecărei abordări a fost analizată în raport cu natura proprietății evaluate, scopul evaluării și disponibilitatea informațiilor de piață, fiind utilizate numai acele metode care permit obținerea unei estimări credibile și fundamentate a tipului de valoare solicitat.

7.2 Alegerea abordărilor

Abordarea prin piață –Metoda comparațiilor directe

Abordarea prin piață a fost considerată cea mai adecvată pentru evaluarea terenului, întrucât proprietatea aparține categoriei de active pentru care comportamentul participanților la piață este determinat în principal prin comparația cu alte proprietăți similare oferite spre vânzare sau tranzacționate în aceeași piață.

În vederea aplicării acestei abordări au fost identificate și analizate informații privind terenuri intravilane comparabile existente pe piața locală și în localitățile învecinate. Având în vedere specificul pieței imobiliare din Municipiul Roman, caracterizată printr-un număr redus de tranzacții și de oferte pentru terenuri cu suprafețe apropiate de cea evaluată, au fost utilizate cele mai relevante comparabile disponibile. Diferențele existente între proprietatea evaluată și proprietățile comparabile au fost analizate și reflectate prin ajustări fundamentate pe raționamentul profesional al evaluatorului.

În cadrul analizei comparative au fost avute în vedere, după caz, drepturile de proprietate transmise, condițiile tranzacției, condițiile de piață, localizarea în cadrul pieței, poziționarea în localitate, accesibilitatea, existența utilităților, categoria de folosință, dimensiunea și funcționalitatea economică a terenului, configurația, topografia, calitatea vecinătăților și cea mai bună utilizare (CMBU).

În cazul proprietății evaluate, terenul are o suprafață de 50 mp și a fost analizat ca teren liber, conform obiectului evaluării. Deși suprafața sa este semnificativ mai redusă decât cea a terenurilor comparabile identificate pe piața locală, această diferență a fost analizată în contextul funcționalității economice și al nivelului total al investiției. Ajustările aplicate reflectă influența dimensiunii asupra valorii unitare, fără a transforma terenul într-un activ cu potențial economic superior celui specific zonei în care este amplasat.

În analiza comparativă, poziționarea în localitate și calitatea vecinătăților au fost tratate ca elemente distincte de comparație. Poziționarea reflectă amplasarea proprietății în structura localității (zonă centrală, mediană sau periferică), în timp ce vecinătățile exprimă influența imediată a proprietăților și amenajărilor învecinate, precum și a eventualilor factori favorabili sau restrictivi de mediu (funcțiuni compatibile, cursuri de apă, zone cu potențial de inundabilitate, surse de disconfort etc.).

Ajustările aplicate reflectă contribuția estimată a fiecărei caracteristici la formarea valorii, fără a conduce la denaturarea comparabilității proprietăților analizate.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost nu este aplicabilă pentru estimarea valorii terenului ca activ distinct, întrucât terenul nu poate fi reprodus sau înlocuit printr-un cost de construire.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece terenul nu generează venituri de piață independente care să permită estimarea credibilă a valorii prin capitalizarea sau actualizarea unor fluxuri de numerar. De asemenea, scopul evaluării nu justifică utilizarea acestei abordări.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății și informațiile de piață disponibile, evaluatorul apreciază că **abordarea prin piață, aplicată prin metoda comparațiilor directe, reprezintă cea mai relevantă și credibilă metodă pentru fundamentarea valorii proprietății evaluate.**

7.3 Abordarea prin comparația vânzărilor - Teren

Din ofertele identificate și centralizate în Grila datelor de piață s-au selectat acele comparabile care au caracteristicile cât mai apropiate de terenul de evaluat. Celelalte informații de piață au fost utilizate pentru înțelegerea pieței și verificarea nivelului general al valorilor.

Pe piața locală nu au fost identificate suficiente oferte de terenuri cu destinație comercială comparabile, motiv pentru care au fost selectate cele mai apropiate proprietăți disponibile, diferențele dintre acestea și terenul evaluat fiind reflectate prin ajustări.

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila E – ofertă de vânzare teren intravilan Roman, str. Miron Costin, 561mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 63000euro, respectiv 112 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe olx.ro.

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, 822mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 33500euro, respectiv 41 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe stori.ro.

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Islazului, 500mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, între case, deschidere 12m la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 22000euro, respectiv 44 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe stori.ro.

Comparabila F - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, str. Bogdan Dragoș, 617mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, stradă asfaltată, plan, lângă centru comercial Profi, pret de ofertă 45000euro, respectiv 73 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe stori.ro.

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, caracteristicile terenului – localizarea în cadrul pieței, poziționarea în localitate, accesul rutier, utilitățile, categoria de folosință, suprafața, configurația terenului, topografie, vecinătăți.

Unitatea de comparație utilizată este **prețul în euro pe metru pătrat**.

Analiza ajustărilor

În procesul de evaluare, prețurile ofertelor selectate au fost ajustate pentru diferențele identificate între proprietățile comparabile și terenul evaluat, astfel încât să reflecte caracteristicile specifice ale acestuia.

Având în vedere volumul redus al tranzacțiilor confirmate și lipsa unui număr suficient de proprietăți comparabile care să difere printr-o singură caracteristică relevantă, piața analizată nu permite aplicarea credibilă a analizei pe perechi de date pentru cuantificarea ajustărilor. În aceste condiții, ajustările au fost fundamentate prin analiza comparativă a informațiilor de piață disponibile, prin interpretarea comportamentului probabil al participanților la piață și prin

exercitarea raționamentului profesional al evaluatorului, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

În lipsa unor informații suficiente privind tranzacțiile confirmate, evaluatorul a utilizat oferte de vânzare, apreciind că acestea reprezintă cea mai relevantă sursă de informații disponibilă pentru segmentul de piață analizat. Evaluatorul a luat în considerație o marjă de negociere de 5%, apreciată ca reprezentativă pentru segmentul de piață analizat și aplicată uniform tuturor ofertelor. Aplicarea aceleiași marje tuturor comparabilelor nu influențează comparabilitatea relativă a acestora.

Ajustările au fost grupate în două categorii:

- ajustări pentru elemente specifice tranzacției;
- ajustări pentru caracteristicile proprietății.

Ajustări pentru elementele tranzacției

Nu au fost necesare ajustări privind **drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare și condițiile de piață**, întrucât comparabilele au fost apreciate ca fiind similare proprietății evaluate din punctul de vedere al acestor elemente.

Ajustări pentru caracteristicile proprietății

Localizarea în cadrul pieței

Comparabilele B și C sunt loturi pentru locuințe situate în zone rezidențiale clasice. Comparabilele E și F sunt în zone cu funcțiuni comerciale mai apropiate de subiect și superioare acestuia. Ajustarea negativă, de nivel moderat, aplicată comparabilelor pentru factorul „localizare” reflectă poziționarea superioară față de proprietatea evaluată, ajustarea pozitivă reflectă poziționarea inferioară, într-o zonă cu atractivitate mai slabă pentru dezvoltare.

Poziționare în cadrul localității/vecinătăți

Ajustarea pentru amplasament și vecinătăți reflectă diferențele privind calitatea mediului înconjurător și integrarea urbană, proprietatea evaluată fiind situată într-o zonă cu funcțiuni rezidențiale sau mixte, cu mediu curat, aspect îngrijit, superioară comparabilelor B și C. Se aplică acestora ajustare pozitivă moderată.

Accesul rutier

Accesul influențează atractivitatea și utilizarea terenurilor. Comparabilele beneficiază de acces direct din drumuri asfaltate, similar cu subiectul. Nu se justifică ajustări.

Utilitățile

Atât comparabilele cât și subiectul au toate utilitățile urbane la limita de proprietate. Nu se aplică ajustări.

Categoria de folosință

Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară nu a fost analizată exclusiv din perspectiva denumirii cadastrale, ci prin raportare la utilitatea economică efectivă a terenului și la modul în care aceasta este percepută de participanții pe piață. În cazul de față nu sunt necesare ajustări.

Dimensiune/funcționalitate economică

Proprietatea evaluată are o suprafață mult mai redusă decât cea a comparabilelor. Pe piață, loturile de dimensiuni foarte mici destinate activităților comerciale de proximitate sau ca teren aferent unor construcții existente, tind să se tranzacționeze la valori unitare mai ridicate decât terenurile cu suprafețe mai mari. Din acest motiv, au fost aplicate ajustări pozitive comparabilelor, diferențiate în funcție de diferența de suprafață și de impactul acesteia asupra comparabilității.

Ajustarea nu reflectă doar diferența dimensională, ci și diferența de lichiditate și de funcționalitate economică dintre loturile analizate.

Configurația terenului

Terenul evaluat are o configurație regulată, este compact, comparabilele fiind similare. Nu se aplică ajustări.

Topografie

Relieful comparabilelor este similar cu al terenului evaluat și nu justifică ajustări.

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		E	B	C	F
	Teren str. Tudor Vladimirescu, NC 53752 Roman	Teren Roman, str Miron Costin	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Islazului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Preț de ofertă (euro)		63.000	33.500	22.000	45000
Preț unitar de ofertă (euro)		112	41	44	73
Marja de negociere (euro)		3.150	1.675	1.100	2.250
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	50	561	822	500	617
Preț de vânzare (euro)		59.850	31.825	20.900	42.750
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		106,68	38,72	41,80	69,29
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)		106,68	38,72	41,80	69,29
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)		106,68	38,72	41,80	69,29
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)		106,68	38,72	41,80	69,29
Cheltuieli 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)		106,68	38,72	41,80	69,29
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	17.07.2026	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		106,68	38,72	41,80	69,29
Ajustări privind caracteristicile proprietății					

Localizare în cadrul pieței	Roman, str. T. Vladimirescu	Roman, str Miron Costin	Roman, cartier N Balcescu	Roman, str. Islazului	Roman, str. Bogdan Dragos
Ajustare (%)		-10%	20%	20%	10%
Ajustare (euro/mp)		-10,67	7,74	8,36	6,93
Poziționare în cadrul localității/vecinatati	median	median	median	median	median
Ajustare (%)		0%	10%	10%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	3,87	4,18	0,00
Acces rutier	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	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
Categorie de folosință	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
Suprafață teren	50	561	822	500	617
Ajustare (%)		5%	15%	10%	5%
Ajustare (euro/mp)		5,33	5,81	4,18	3,46
Configurație teren	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-5%	45%	40%	15%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-5,33	17,42	16,72	10,39
Preț ajustat (euro/mp)		101	56	59	80
Ajustare totală netă (euro/mp)		-5,33	17,42	16,72	10,39
Ajustare totală netă (%)		-5%	45%	40%	15%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		16,00	17,42	16,72	10,39
Ajustare totală brută absolută (%)		15%	45%	40%	15%
Valoare unitară (euro/mp)		95,0			
Curs euro/mp 17.07.2026	5,2429				
Valoare echitabilă teren la 17.07.2026 (lei) (rotunjit)		25000			

Nivelul ajustărilor aplicate reflectă particularitățile pieței locale și disponibilitatea redusă a proprietăților comparabile. Existența unor ajustări relativ mai ridicate pentru anumite elemente nu reprezintă o diminuare a credibilității analizei, ci consecința diferențelor fizice și funcționale dintre proprietatea evaluată și cele mai relevante comparabile disponibile pe piață.

7.3.1 Analiza rezultatelor și selectarea valorii

În urma aplicării ajustărilor, valorile unitare rezultate se situează între 56 euro/mp și 101 euro/mp. Amplitudinea intervalului reflectă caracterul eterogen al informațiilor disponibile și diferențele semnificative dintre proprietatea evaluată și terenurile comparabile, în special în ceea ce privește funcționalitatea economică, potențialul comercial și suprafața.

Comparabilele B și C sunt reprezentate de loturi rezidențiale de dimensiuni obișnuite, situate în zone cu potențial comercial inferior proprietății evaluate. Din cauza ajustărilor cumulate ridicate și a diferențelor funcționale, acestea au fost utilizate în principal pentru delimitarea nivelului inferior al intervalului, având o relevanță secundară în selectarea valorii finale.

Comparabila F reprezintă un reper intermediar relevant, prin amplasarea la o arteră urbană, proximitatea funcțiunilor comerciale și existența utilităților, conducând la o valoare ajustată de aproximativ 80 euro/mp.

Cea mai mare relevanță a fost acordată comparabilei E, datorită amplasării într-o zonă urbană consolidată și caracteristicilor funcționale mai apropiate de proprietatea evaluată. Valoarea ajustată rezultată, de aproximativ 101 euro/mp, nu a fost preluată integral, întrucât oferta este influențată și de existența unei autorizații de construire și a unui proiect, care îi conferă un potențial investițional superior.

În cazul proprietății evaluate, suprafața de numai 50 mp determină un nivel total redus al investiției și o valoare unitară superioară celei aferente loturilor de dimensiuni obișnuite. Totodată, terenul are o utilitate economică individualizată, fiind aferent unei construcții comerciale existente, aflate în proprietatea cumpărătorului identificat. Reunirea dreptului asupra terenului cu dreptul asupra construcției asigură continuitatea utilizării și elimină incertitudinile asociate deținerii separate a celor două componente.

Această particularitate a fost avută în vedere în reconcilierea rezultatelor, fără aplicarea unui avantaj distinct sau a unei prime cuantificate separat, în lipsa unor informații de piață suficiente pentru determinarea acesteia.

Având în vedere relevanța predominantă a comparabilei E, susținerea oferită de comparabila F, suprafața excepțional de redusă, utilitatea comercială specifică și circumstanțele părților identificate, evaluatorul apreciază că valoarea unitară de **95 euro/mp**, situată sub indicația comparabilei E, reprezintă o concluzie rezonabilă asupra valorii echitabile a proprietății la data evaluării.

7.4 Reconcilierea rezultatelor

Nu s-a utilizat media aritmetică a valorilor ajustate, întrucât proprietățile comparabile prezintă grade diferite de similitudine cu proprietatea evaluată. Comparabilelor B și C, caracterizate prin diferențe funcționale importante și ajustări cumulate ridicate, li s-a acordat o relevanță redusă. Comparabila F a fost utilizată ca reper secundar, iar comparabilei E i s-a acordat relevanță predominantă, datorită amplasării și caracteristicilor economice mai apropiate de proprietatea evaluată.

Valoarea selectată este inferioară indicației comparabilei E, pentru a reflecta potențialul investițional superior al acesteia, și superioară indicației comparabilei F, având în vedere suprafața excepțional de redusă și utilitatea individualizată a terenului pentru proprietarul construcției existente.

În baza analizei efectuate și a raționamentului profesional, evaluatorul concluzionează asupra unei valori unitare de **95 euro/mp**, corespunzătoare unei valori echitabile a terenului de: **25.000 lei (rotunjit)**.

8. Concluzii finale

Prezentul raport a avut ca obiect estimarea valorii echitabile a terenului intravilan în suprafață de **50 mp**, identificat prin numărul cadastral **53752**, proprietate a Municipiului Roman, în vederea fundamentării tranzacției de vânzare către chiriaș.

Evaluarea a fost realizată prin abordarea prin piață, utilizând metoda comparațiilor directe.

În formularea concluziei au fost avute în vedere amplasarea proprietății într-o zonă rezidențială consolidată, cu funcțiuni multiple, accesul și vizibilitatea bune, prezența utilităților urbane la limita de proprietate, suprafața și funcționalitatea economică.

În baza analizelor efectuate, **valoarea echitabilă a terenului la data de 17.07.2026 este de**

25.000 lei.

(rotunjit, la cursul BNR de 5,2429 lei/euro).

În opinia evaluatorului, valoarea estimată reprezintă concluzia profesională privind valoarea echitabilă a proprietății la data evaluării, în condițiile informațiilor disponibile și ale ipotezelor prezentului raport.

Evaluator autorizat,

Ing. Dancea Carmen

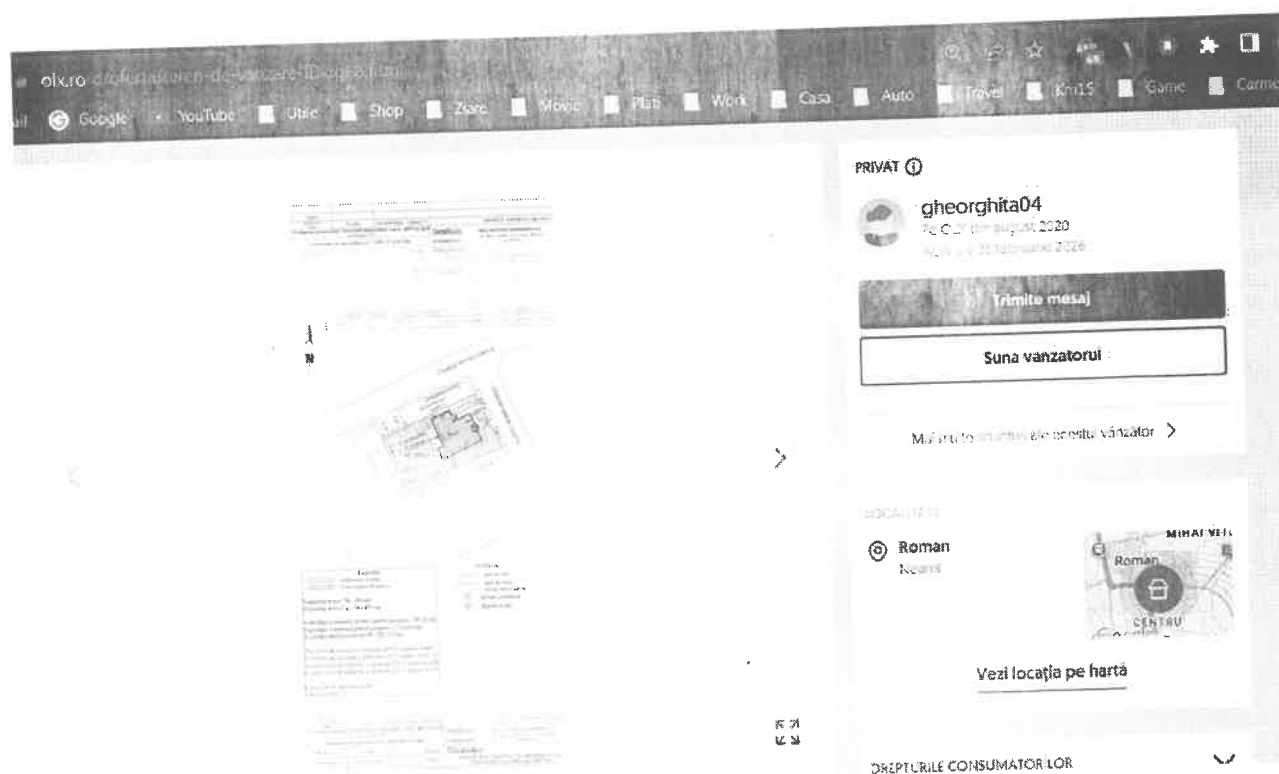


Anexe

Documentarea pieței Oferte de vânzare terenuri

Comparabila E- oferta 2

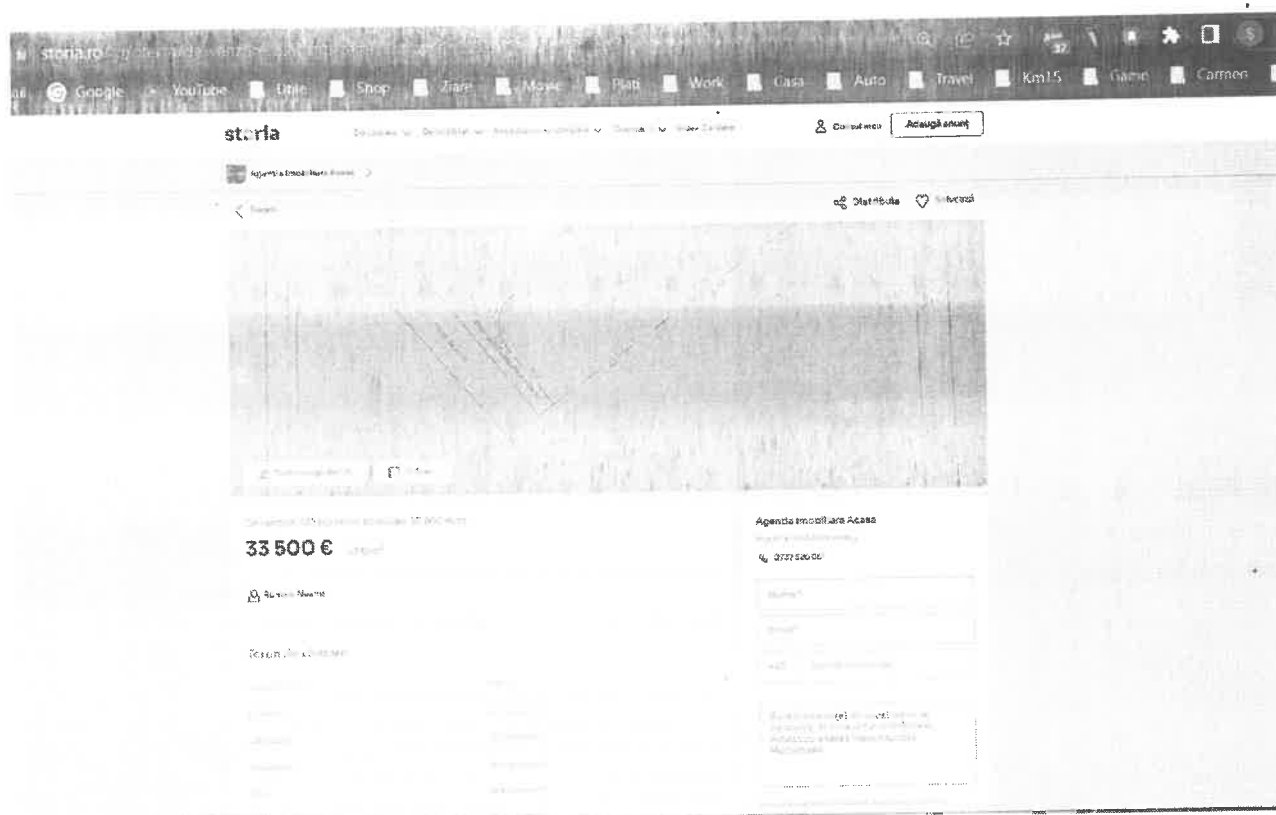
Teren Roman, str. Miron Costin, 561mp, ofertă postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDkigP8.html>

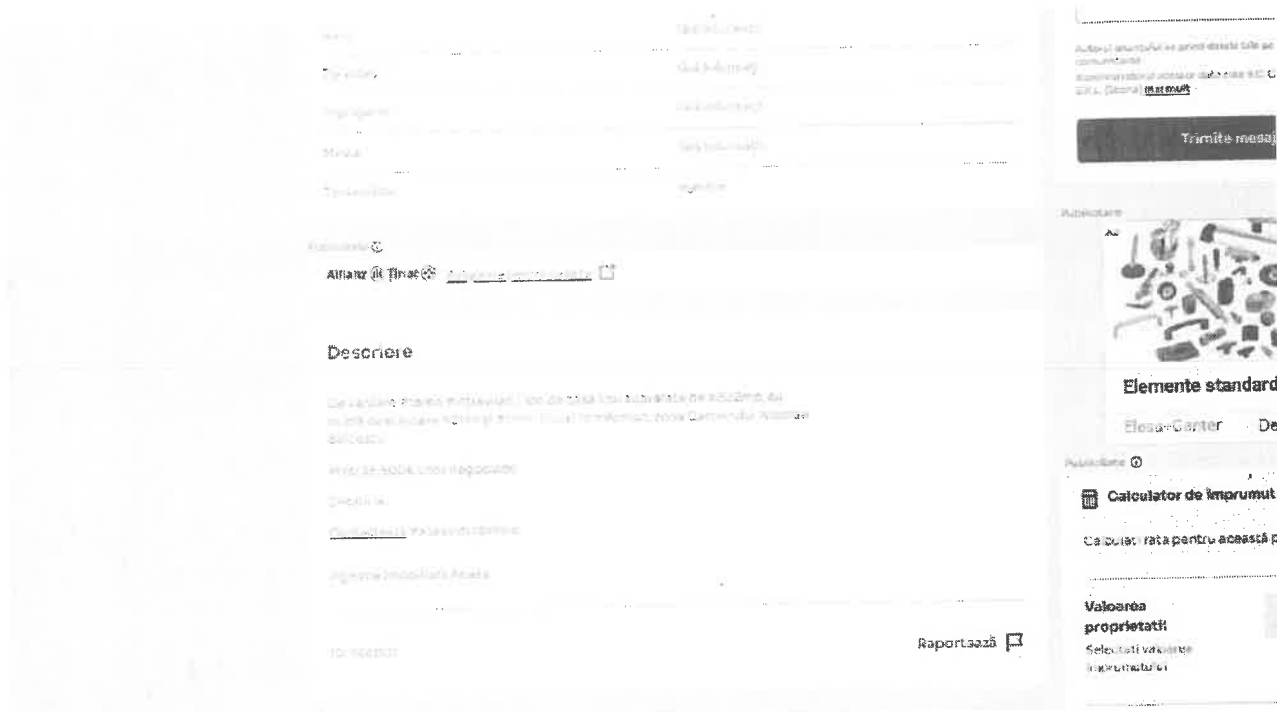




Comparabila B- oferta 13

Teren Roman, 822mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-822-mp-teren-intravilan-33-500-euro-IDExid.biz>, informații la tel. 0737526061.





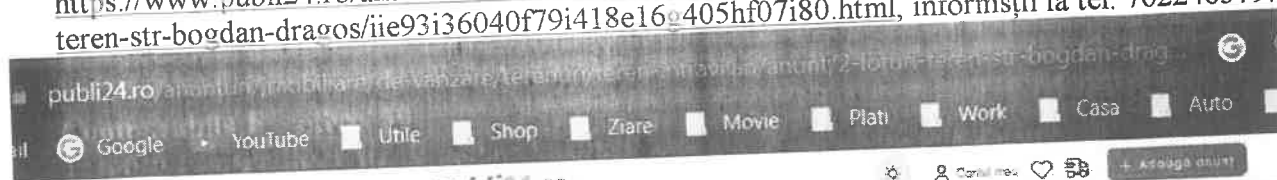
Comparabila C – oferta 15

Teren Roman, 500mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M.html>, informații la tel. 0737526061.

Comparabila F – oferta 39

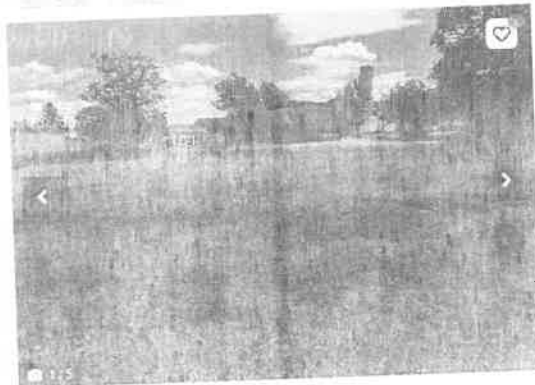
Terenintravilan liber str. Bogdan Dragoș, Roman, 617mp, ofertă postată pe

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/2-loturi-teren-str-bogdan-dragos/iie93i36040f79i418e16g405hf07i80.html>, informații la tel. 762248379.



2 LOTURI Teren S. Bogdan Dragoș

45.000 EUR
14.200 EUR
74.41 EUR



Stefan Daniel Dinga

Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Dacă nu este încă publicat anunțul tău, cum poți să-l publici?

Caracteristici: 2300

Message

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafață teren: 617 m²

Descriere

Exemplu de teren intravilan liber, situat pe Strada Bogdan Dragoș din municipiul Roman. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este potrivit pentru construcția unei clădiri.

Suprafață: 617 m²
Destinație: teren intravilan liber
Situație: teren liber



EXPERIMENTAL DATA

[illegible]

Quant 1723

1000

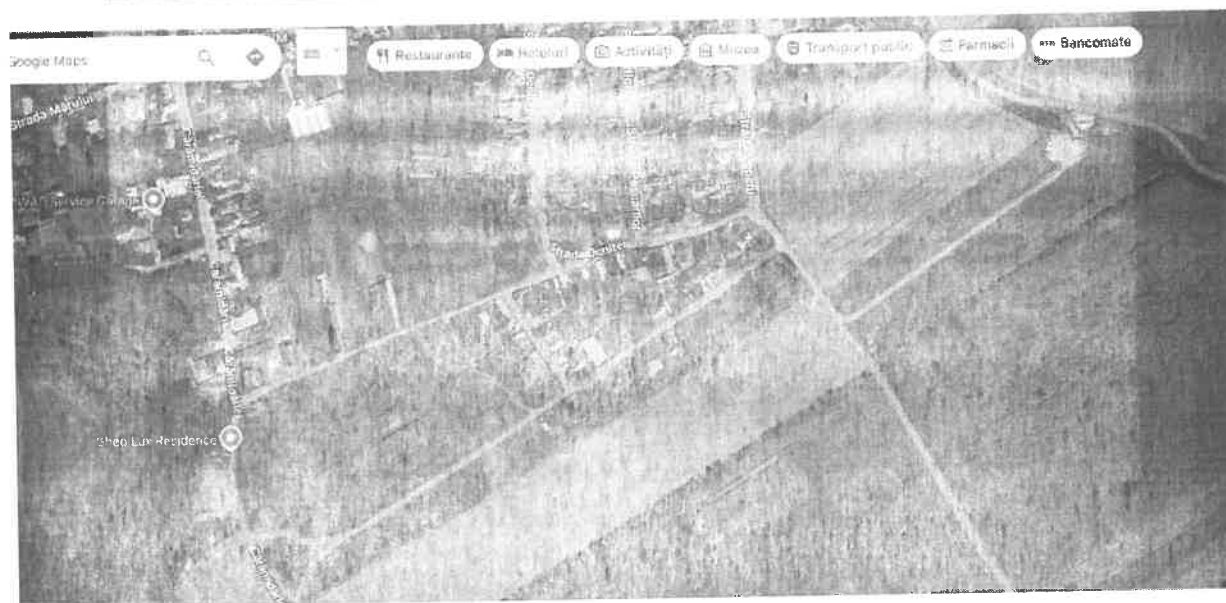
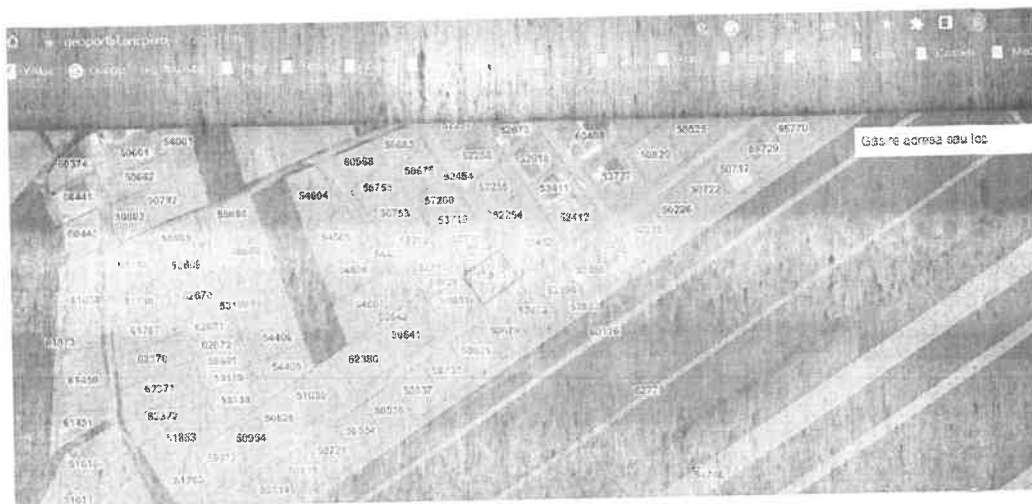
[illegible]

Oferta 3

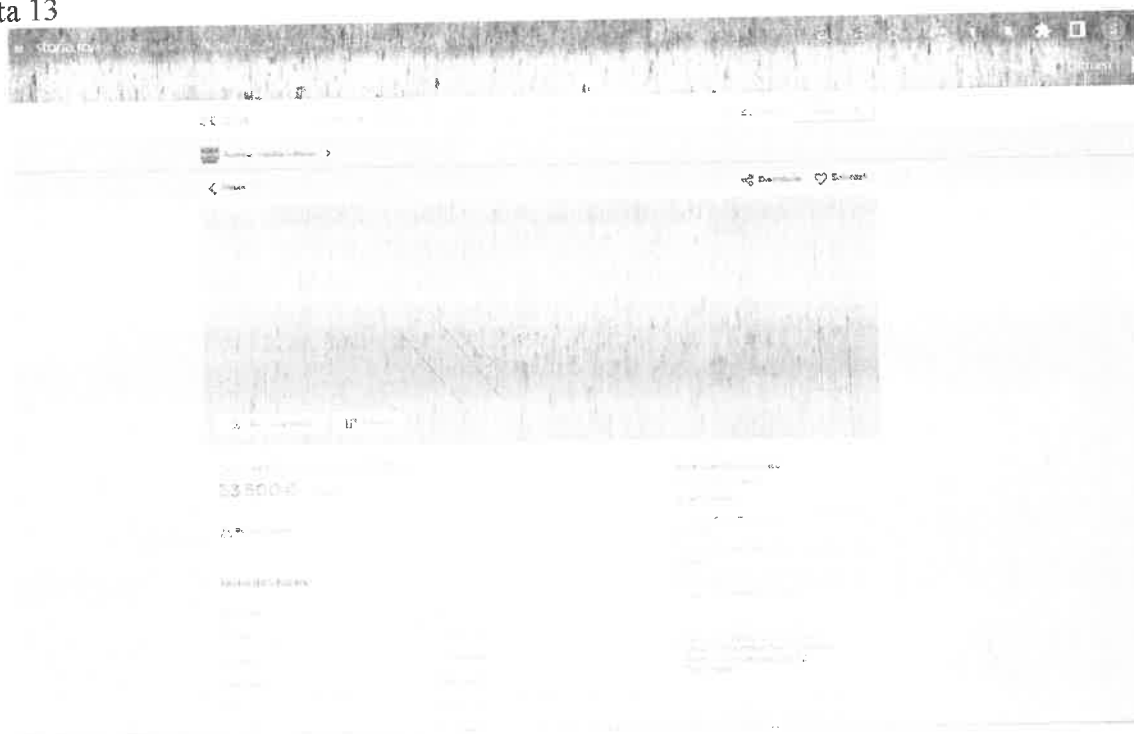
The screenshot shows the OLX Romania website interface. At the top, there's a navigation bar with links to Google, YouTube, and various service categories like 'Utile', 'Shop', 'Ziare', 'Movie', 'Plan', 'Work', 'Casa', 'Auto', 'Travel', and 'Km'. The main header features the OLX logo and a 'Adauga anunt nou' button. Below the header, there's a large banner image of a field. To the right, there's a sidebar with a map showing the location and a section titled 'Pozitie pe harta'. The main content area displays a listing for 'Teren de vanzare - Roman' priced at '16 000 €'. The listing includes a description, a 'DESCRIERE' section, and a 'Publicat' date. A small thumbnail image of a newspaper clipping is also visible on the right side of the listing.

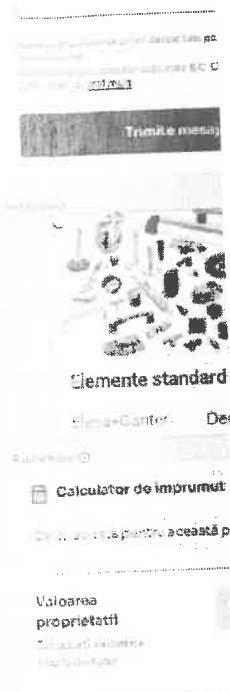
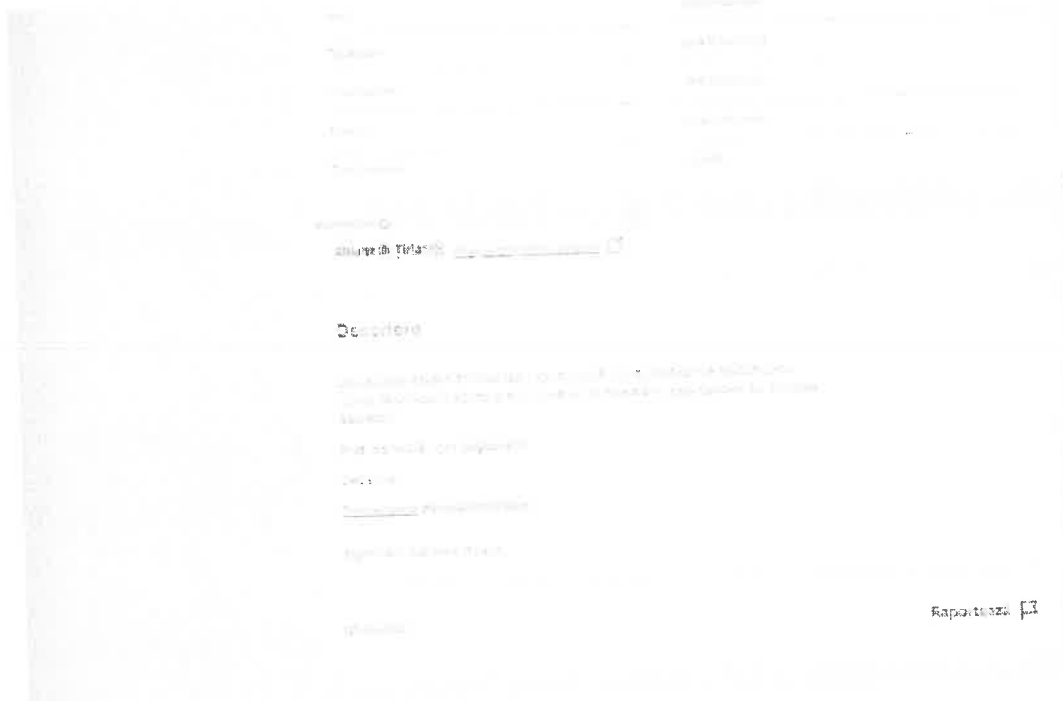
Oferta 5

The screenshot shows the imobiliare.ro website interface. At the top, there's a navigation bar with links to Google, YouTube, and various service categories like 'Utile', 'Shop', 'Ziare', 'Movie', 'Plan', 'Work', 'Casa', and 'Auto'. The main header features the imobiliare.ro logo and a 'Adauga anunt nou' button. Below the header, there's a large banner image of a field. To the right, there's a sidebar with a map showing the location and a section titled 'Pozitie pe harta'. The main content area displays a listing for 'Teren de vanzare' priced at '19.000 €'. The listing includes a description, a 'DESCRIERE' section, and a 'Publicat' date. A small thumbnail image of a newspaper clipping is also visible on the right side of the listing.



Oferta 13





Oferta 14



Oferta 15

storia.ro

Google YouTube Utile Shop Zare Movie Plat Work Casa Auto Travel km15

DE VÂNZARE

22 000 €

Agentia Imobiliara Anasa

Tronco de vânzare

Descriere

Reportează

Tronco de vânzare

Agentia Imobiliara Anasa

Tronco de vânzare

Descriere

Reportează

Oferta 16

storia.ro

Google YouTube Utile Shop Zare Movie Plat Work Casa Auto Travel km15

30 000 €

Agentia Imobiliara Anasa

Tronco de vânzare

Descriere

Reportează

Tronco de vânzare

Agentia Imobiliara Anasa

Tronco de vânzare

Descriere

Reportează

Ofertra 17

storia.ro | [Google](#) | [YouTube](#) | [Utile](#) | [Shop](#) | [Ziare](#) | [Movie](#) | [Plan](#) | [Work](#) | [Casa](#) | [Auto](#) | [Travel](#) | [km15](#)

0737 526 061

Teren de vânzare

Adresa	Suprafata	Preț
Strada 1, Nr. 1, Bucuresti	1500 m²	150000 €
Strada 2, Nr. 2, Bucuresti	2000 m²	200000 €
Strada 3, Nr. 3, Bucuresti	2500 m²	250000 €
Strada 4, Nr. 4, Bucuresti	3000 m²	300000 €
Strada 5, Nr. 5, Bucuresti	3500 m²	350000 €
Strada 6, Nr. 6, Bucuresti	4000 m²	400000 €
Strada 7, Nr. 7, Bucuresti	4500 m²	450000 €
Strada 8, Nr. 8, Bucuresti	5000 m²	500000 €
Strada 9, Nr. 9, Bucuresti	5500 m²	550000 €
Strada 10, Nr. 10, Bucuresti	6000 m²	600000 €

Descriere

Un teren de vânzare situat în centrul Bucurestului, cu o suprafață de 1500 m². Terenul este în posesia unui particular și este disponibil pentru vânzare. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul nostru.

Agenta de vânzare

Adresa

Preț

Suprafata

Detalii

Formular de contact

Adresa

Preț

Suprafata

Detalii

Formular de contact

Ofertra 18

storia.ro | [Google](#) | [YouTube](#) | [Utile](#) | [Shop](#) | [Ziare](#) | [Movie](#) | [Plan](#) | [Work](#) | [Casa](#) | [Auto](#) | [Travel](#)

11900 €

Descriere

Un teren de vânzare situat în centrul Bucurestului, cu o suprafață de 1500 m². Terenul este în posesia unui particular și este disponibil pentru vânzare. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul nostru.

Agenta de vânzare

Adresa

Preț

Suprafata

Detalii

Formular de contact

Adresa

Preț

Suprafata

Detalii

Formular de contact



Oferta 19



Oferta 20



Oferta 26



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
TEREN**

Nr. 44194 din 24.05.2026

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a H.C.L. nr. 56 din 26.03.2026, a licitației publice organizată în data de 08.05.2026 și a Raportului procedurii nr. 38246 din 11.05.2026.

**CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU
CARACTER PERSONAL**

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categori de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

Vizat D.L.A.P.



Beneficiar



1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1 Consiliul local al Municipiului Roman pentru Municipiul Roman, cu sediul administrativ în Piața Roman-Vodă nr. 1, reprezentat prin Primar Laurențiu Dan Leoreanu, identificat prin CUI 2613583, în calitate de locator și PREDA FLORENTINA, cu domiciliul în municipiul Roman, strada Smirodava, bloc 23A, scara B, etaj 2, apartament 24, jud. Neamț, posesoare al C.I. seria NZ nr. 362951, eliberat la data de 28.04.2025 de SPCLEP Roman, CNP 2610330272626, în calitate de locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea terenului în suprafață de 50,00 mp, situat în municipiul Roman, str. Tudor Vladimirescu, înscris în CF a municipiului Roman nr. 53752, având nr. cadastral 53752, și valoarea inventar de 9,10 mii lei.

III. CHIRIA

Art. 3. (1) Chiria pentru folosirea terenului este de 61,5 lei/mp/an, conform procesului verbal de adjudecare a licitației nr. 37866 din data de 08.05.2026.

(2) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică.

(3) Chiria lunară se achită până cel târziu în data de 20 a fiecărei luni, pentru luna următoare (nu este cazul).

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar.



(4) Chiria anuală se facturează în două tranșe, respectiv: până cel mai târziu în data de 10 martie pentru prima tranșă și data de 10 septembrie pentru a doua tranșă și se achită în termen de 30 de zile de la data facturării (nu este cazul).

(6) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

(7) În caz de neprimire a facturii, locatarul îl va sesiza pe locator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe locatar de plata chiriei (nu este cazul).

(8) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul locatorului RO80TREZ49221A300530XXXX deschis la Trezoreria Roman sau în numerar la casieria locatorului.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 4. Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

a) să predea terenul ce face obiectul prezentului contract pe bază de proces verbal locatarului, în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului;

b) să pună la dispoziția locatarului în stare corespunzătoare de folosință terenul, în suprafață de 50,00 mp, așa cum este identificat la art. 2 din contract;

c) să încaseze chiria în conformitate cu prevederile prezentului contract de închiriere;

d) să mențină terenul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

e) să beneficieze de garanția de buna execuție a contractului, în situația în care locatarul nu își execută obligațiile contractuale. În caz contrar, locatorul va restitui garanția locatorului la încetarea contractului de locațiune;

f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința obiectului contractului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

g) să asigure folosința netulburată a terenului pe tot timpul închirierii.

Art. 5. Locatarul are următoarele obligații:

a) să preia terenul atribuit de către locator prin procesul verbal de predare primire încheiat conform art. 4 lit. „a” din prezentul contract;

b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică sau privată al locatorului prin faptele și actele juridice săvârșite;

Vizat D.L.A.P.



Beneficiar



c) să plătească chiria în avans în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere;

d) să solicite locatarului reparațiile necesare pentru menținerea terenului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii terenului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f) să utilizeze terenul în strictă conformitate cu destinația stabilită prin H.C.L. nr. 56/26.03.2026 și prin prezentul contract de închiriere;

g) să încheie contracte cu furnizorii de utilități și servicii de salubritate și să asigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității prevăzută în prezentul contract de închiriere (dacă este cazul);

h) să nu transfere sau să ceseze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice;

i) să obțină pe cheltuiala sa avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie (dacă este cazul);

j) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;

k) să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor;

l) să achite taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare;

m) să constituie în favoarea locatarului o garanție echivalentă a două chirii, respective, 6.150 lei calculată conform prețului adjudecat, la semnarea contractului de închiriere. Depunerea garanției se va face de către locatar prin transfer bancar în contul RO80TREZ49221A300530XXXX sau în numerar la casieria locatarului. Executarea garanției se va face în cazul în care locatarul nu își îndeplinește sau își îndeplinește necorespunzător obligațiile contractuale. În acest caz, locatarul are obligația de a reîntregi garanția de bună execuție a contractului;

n) să achite chiria;

o) să nu exploateze terenul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar



p) să restituie pe bază de proces verbal terenul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

V. DURATA CONTRACTULUI

Art. 6. (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, începând cu data de 27.05.2026, data semnării acestuia și este valabil până la data de 27.05.2031.

(2) Contractul poate fi prelungit, la cererea locatarului, prin acordul ambelor părți și cu aprobarea Consiliului Local al municipiului Roman, cu condiția ca locatarul să nu înregistreze restanțe la plata chiriei.

VI. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

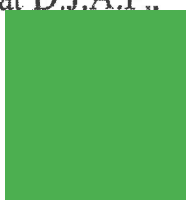
Art. 7. Modificarea clauzelor prezentului contract de închiriere se poate face numai prin acordul părților contractante, prin încheierea unor acte adiționale în acest sens.

Art. 8. Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul national, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 15 zile adresat chiriașului de a elibera terenul/imobilul;
- c) prin acordul părților;
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, cu condiția transmiterii unei notificări cu cel puțin 15 zile înainte de data încetării contractului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin rezilierea unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractual de închiriere.

Art. 9. Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această data de către locatar, locatorul va calcula despăgubiri.

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar



Art. 10. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația terenului închiriat fără obținerea acordului locatorului;
- b) a subînchiriat terenul ce face obiectul contractului;
- c) a cedat folosința bunului unor terți;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei.

Art. 11. Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art.10 conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea terenului pe cale administrative.

VII. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

Art.12. Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

VIII. CLAUZE SPECIALE

Art.13. Părțile au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a afecta buna desfășurare a activității care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Art.14. Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinire a totală sau parțială a obligațiilor ce le revin potrivit prezentului contract de închiriere.

Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor:

- blocajul financiar existent în economia națională
- dificultățile de lichiditate
- creșterile intempestive ale prețurilor
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un tert, sunt și rămân previzibile.

Art.15. Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

Art.16. Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevăzut mai sus, duce la decăderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

Art. 17. Modificarea, adaptarea și completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

Art. 18. Prevederile caietului de sarcini din anexa nr.2 la H.C.L. nr. 56 din 26.03.2026 sunt obligatorii pentru părțile contractante și constituie anexă la prezentul contract.

Art. 19. Prezentul contract reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Art. 20. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

LOCATOR

Primar,
Laurentiu Dan Leordeanu

Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.I.T.L.
Doina Chiriac

Arhitect Șef,
Andreea-Cătălina Dănilă-Moiser

Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Rusu

LOCATAR

Preda Florentina

Întocmit,
Inspector. Andreea Moldovanu

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar

Anexa 1
la contractul de închiriere
nr. 44/194 din 27.05.2026

FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU TEREN

Nr. crt.	Destinația terenului	Suprafața (mp)	Tarif zi LEI / mp	Tarif anual LEI / mp	Total chirie LEI/AN	Observații
0	1	2	3	4	5	6
1	Ocupate cu garaje:					
	– autorizate;					
	– neautorizate.					
2	Ocupate cu alte construcții (chioscuri, prestări servicii etc.)	50		61,50	3.075	
	– autorizate;					
	– neautorizate.					
3	Ocupate cu panouri publicitare					
4	Libere de construcții					
	– curți;					
	– arabil intravilan;					
	– arabil extravilan;					
5	Pășune aparținând Consiliului Local					
6	Curți aferente locuințelor cumpărate în baza legii 112/95					
7	Destinat servituții de trecere					
	TOTAL				3.075	

Întocmit,
Inspector, **Andreea Moldovanu**

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

CARTE FUNCİARĂ NR. 53752

COPIE

Carte Funciară Nr. 53752 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str TUDOR VLADIMIRESCU

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53752	50	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53752-C1	Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str TUDOR VLADIMIRESCU	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; Spatiu comercial(P) construit in anul 2021 din BCA, acoperit cu tabla compus dintr-o incapere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19056 / 29/08/2011		
Act Administrativ nr. 168, din 16/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF/2613583	A1
8679 / 25/02/2020		
Act Administrativ nr. Declarație Nr. 4314, din 24/02/2020 emis de Primăria Municipiului Roman - Cabinet Primar;		
B2	se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul modificării geometriei	A1
27773 / 07/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 48666, din 01/07/2021 emis de mun. Roman; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 50793, din 06/07/2021 emis de mun. Roman;		
B3	se notează edificarea construcției C1, conform autorizație de construire nr. 149 din 21.07.2020 emisă de Primăria Mun. ROMAN	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PREDĂ FLORENTINA	A1.1
B5	se notează faptul că imobilul face parte din patrimoniul de afectatiune al PREDĂ I. FLORENTINA ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ 1) PREDĂ I. FLORENTINA ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ , CIF:20745035	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
19056 / 29/08/2011		
Act Administrativ nr. 14567, din 01/09/2010 emis de PRIMĂRIA MUN. ROMAN;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PREDĂ I. FLORENTINA ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ , CIF:20745035	A1

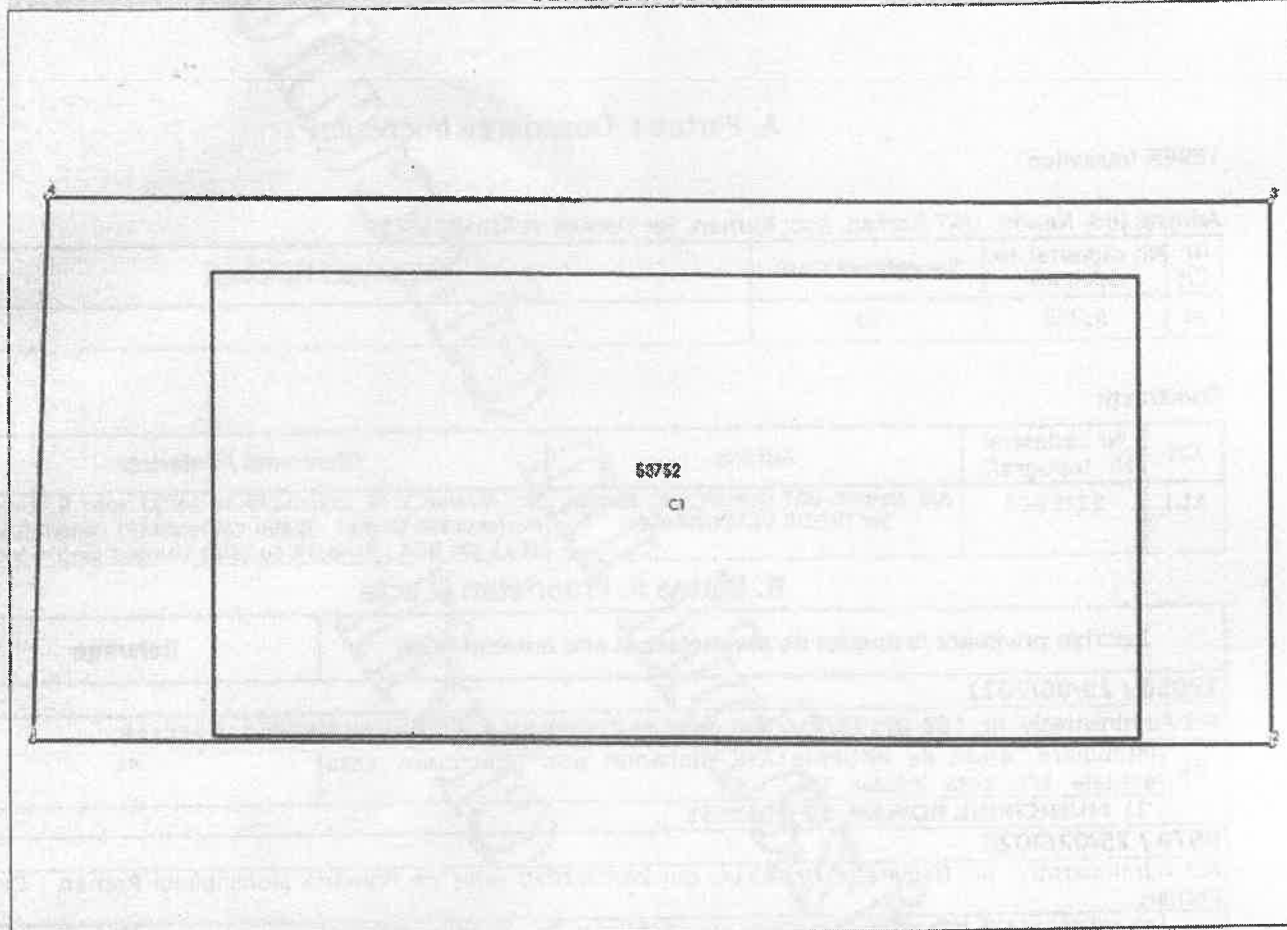
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53752	50	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	50	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	53752-C1	construcții industriale și edilitare	32	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; Spatiu comercial(P) construit in anul 2021 din BCA , acoperit cu tabla compus dintr-o incapere

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.727
2	3	4.693
3	4	10.582
4	1	4.694

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

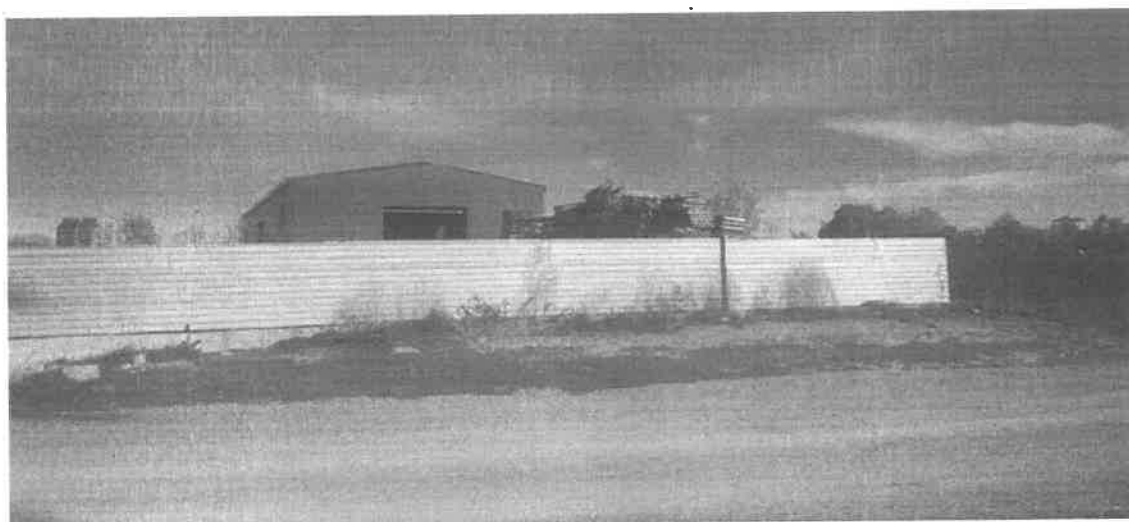
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul civil

Raport de evaluare

Valoare echitabilă

**Teren 2027 mp, str. Artera Vest, nr. 30, Roman
NC 63417 Roman,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

Utilizatori desemnați: Municipiul Roman

**și
S.C. EXPERTPALLETS S.R.L.**

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării

Proprietatea evaluată este situată în municipiul **Roman, Str. Artera Vest, nr. 30**, județul Neamț și este reprezentată de un **teren intravilan cu suprafața de 2027 mp**;

Evaluarea a fost realizată în vederea fundamentării tranzacției de vânzare către concesionar.

Principalele concluzii ale analizei

Factori cu influență favorabilă asupra valorii

- amplasare în zona industrială a municipiului Roman, destinată activităților economice;
- suprafață care permite desfășurarea unor activități de producție, depozitare sau servicii;
- categorie de folosință curți-construcții;
- teren plan, cu configurație favorabilă utilizării industriale;
- acces auto pentru trafic greu prin conexiunea cu strada Artera Vest și drumul european E85;
- existența utilităților în zonă, racordurile până la limita proprietății fiind realizate.

Factori cu influență nefavorabilă asupra valorii

- accesul nu se realizează direct din strada Artera Vest, ci printr-un drum de acces balastat;
- amplasare periferică în cadrul municipiului;
- existența unei fâșii de teren afectate de rețele electrice aeriene între Artera Vest și proprietate, care diminuează atractivitatea amplasamentului;
- piață locală cu număr redus de tranzacții și ofertă limitată pentru terenuri industriale comparabile.

Metodologia evaluării

Valoarea proprietății a fost estimată prin **abordarea prin piață**, utilizând **metoda comparațiilor directe**, pe baza analizei proprietăților comparabile disponibile pe piața locală și a ajustării diferențelor privind caracteristicile juridice, economice și fizice.

Rezultatele evaluării

Valoarea echitabilă a terenului: 276.000 lei

Cuprins

1. IDENTIFICAREA RAPORTULUI	4
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2.1 Clientul serviciului de evaluare	4
2.2 Destinatarul raportului	4
2.3 Proprietarul bunului evaluat	4
2.4 Bunul evaluat	4
2.5 Dreptul de proprietate evaluat	4
2.6 Utilizarea desemnată a evaluării:	4
2.7 Tipul valorii estimate	4
2.8 Data evaluării	4
2.9 Moneda evaluării:	4
2.10 Documentarea efectuată	4
2.11 Natura și amploarea investigațiilor	5
2.12 Ipoteze și condiții limitative	5
3. DECLARAȚIA EVALUATORULUI	6
4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	7
4.1 Amplasarea și zona	7
4.2 Situația juridică	7
4.3 Descrierea terenului	8
5. ANALIZA PIEȚEI	8
5.1 DELIMITAREA PIEȚEI RELEVANTE	8
5.2 CARACTERISTICILE PIEȚEI	9
5.3 CEREREA ȘI OFERTA	9
5.4 ANALIZA INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ	9
5.5 CONCLUZII PRIVIND PIAȚA	11
6. ANALIZA PROPRIETĂȚII	11
6.1 CARACTERISTICI FAVORABILE	11
6.2 CARACTERISTICI RESTRICTIVE	11
6.3 FACTORI CARE INFLUENȚEAZĂ VALOAREA	12
6.4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	12
6.5 FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	13
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	14
7.1 CADRUL METODOLOGIC AL EVALUĂRII	14
7.2 ALEGerea ABORDĂRIILOR	14
7.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRIILOR - TEREN	15
7.4 RECONCILIAREA REZULTATELOR	19
8. CONCLUZII FINALE	20
ANEXE	21
Documentarea pieței	
Extras Carte Funciară	

1. Identificarea raportului

- Denumirea raportului : Raport evaluare teren 2027 mp, Str. Artera Vest, nr. 30, Roman, NC 63417 Roman
- Numărul raportului: 19.9/2026
- Data evaluării: 17.07.2026
- Data inspecției: 17.07.2026
- Data raportului : 17.07.2026

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul serviciului de evaluare

Clientul serviciului de evaluare este Municipiul Roman, județul Neamț.

2.2 Destinatarii raportului

Destinatarii raportului sunt Municipiul Roman și S.C. EXPERTPALLETS S.R.L.

2.3 Proprietarul bunului evaluat

Proprietarul bunului imobil este Municipiul Roman.

2.4 Bunul evaluat

Bunul evaluat este reprezentat de un teren în suprafața de 2027 mp, situat în municipiul Roman, Str. Artera Vest, nr. 30, înscris în Cartea Funciară la numărul 63417 Roman.

2.5 Dreptul de proprietate evaluat

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra imobilului deținut de Municipiul Roman.

2.6 Utilizarea desemnată a evaluării:

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii echitabile a terenului în vederea fundamentării vânzării acestuia către concesionar.

2.7 Tipul valorii estimate

Tipul valorii estimate este **valoarea echitabilă**, astfel cum este definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

În cazul de față, tranzacția nu se desfășoară pe o piață deschisă, între participanți nedeterminați, ci între părți identificate, respectiv Municipiul Roman și concesionarul terenului. În aceste condiții, tipul valorii adecvat utilizării desemnate este valoarea echitabilă, estimată prin raportare la informațiile pieței și la caracteristicile specifice ale tranzacției.

2.8 Data evaluării

Data evaluării este **17.07.2026**, aceasta reprezentând data la care opinia asupra valorii este valabilă.

2.9 Moneda evaluării:

Valoarea este estimată și exprimată în lei (**RON**).

2.10 Documentarea efectuată

În vederea elaborării prezentului raport au fost analizate documentele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, respectiv:

- Extrasul de Carte Funciară nr. 63417 Roman;

La data de 17.07.2026, evaluatorul a efectuat inspecția proprietății, în prezența unui reprezentant al Municipiului Roman, fiind examinate atât caracteristicile imobilului evaluat, cât și împrejurimile și zona în care acesta este amplasat.

Documentarea privind piața imobiliară s-a realizat prin identificarea și analiza ofertelor de vânzare disponibile pe platforme de specialitate și prin discuții cu reprezentanții autorității contractante referitoare la particularitățile pieței locale.

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. Datele provenite din ofertele de vânzare au fost utilizate cu discernământ profesional, ținând seama de diferențele existente între prețurile solicitate și cele care pot fi obținute efectiv în cadrul tranzacțiilor.

La raport sunt anexate documentele relevante utilizate în procesul de evaluare, respectiv extrasul de carte funciară, ofertele de piață analizate, fotografii ale proprietății și celelalte documente considerate necesare fundamentării concluziilor.

2.11 Natura și amploarea investigațiilor

Investigațiile întreprinse au fost adecvate utilizării desemnate a evaluării și au inclus:

- analiza documentelor juridice și cadastrale puse la dispoziție de client;
- inspecția proprietății, cu identificarea caracteristicilor fizice relevante pentru evaluare;
- analiza amplasamentului și a vecinătăților;
- documentarea pieței imobiliare specifice și identificarea proprietăților comparabile disponibile;
- analiza comparabilității informațiilor colectate și efectuarea ajustărilor considerate necesare pentru fundamentarea valorii.

Evaluatorul nu a efectuat verificări privind situația juridică dincolo de documentele puse la dispoziție.

2.12 Ipoteze și condiții limitative

Evaluarea a fost realizată pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului, considerate credibile și suficiente pentru utilizarea desemnată a raportului.

S-a presupus că dreptul de proprietate este valabil constituit și că nu există sarcini, vicii ascunse sau alte restricții, altele decât cele evidențiate în documentele analizate, care să influențeze semnificativ valoarea proprietății.

Opinia asupra valorii este valabilă exclusiv la data evaluării și în condițiile pieței existente la acea dată. Modificările ulterioare ale condițiilor economice, juridice sau ale pieței imobiliare pot influența valoarea proprietății.

Raportul a fost întocmit exclusiv pentru utilizarea desemnată și destinarii identificați în capitolul 2, neputând fi utilizat în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului.

3. Declarația evaluatorului

Subsemnata, **Dancea Carmen**, evaluator autorizat ANEVAR, declar pe propria răspundere că prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025, a Codului de etică al profesiei și a principiilor de independență, obiectivitate și competență profesională.

Declar că:

- informațiile și analizele prezentate în raport sunt, după cunoștințele mele, reale și corecte, fiind fundamentate pe documentele puse la dispoziție, pe constatările efectuate cu ocazia inspecției și pe informațiile de piață disponibile la data evaluării;
- concluziile privind valoarea exprimă opinia mea profesională, formulată exclusiv în limitele ipotezelor, condițiilor limitative și utilizării desemnate a evaluării;
- nu am niciun interes prezent sau viitor asupra proprietății evaluate și nu există împrejurări care să îmi afecteze independența, imparțialitatea sau obiectivitatea profesională;
- onorariul aferent serviciului de evaluare nu este condiționat de valoarea estimată, de rezultatul evaluării sau de realizarea unei tranzacții;
- am efectuat personal inspecția proprietății și coordonarea întregului proces de evaluare;
- prezentul raport a fost întocmit exclusiv pentru utilizarea desemnată și pentru destinatarii identificați în capitolul „Termenii de referință ai evaluării”, neputând fi utilizat în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. În situațiile în care informațiile de piață au provenit din oferte publice, acestea au fost interpretate prin exercitarea raționamentului profesional și prin aplicarea ajustărilor considerate adecvate.

Instrumentele digitale pot sprijini procesul de documentare, organizare și redactare a informațiilor, însă concluzia privind valoarea estimată rezultă exclusiv din analiza evaluatorului, din interpretarea critică a datelor și din exercitarea raționamentului profesional, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

Prezentul raport reprezintă o opinie profesională asupra valorii echitabile a proprietății evaluate la data evaluării și nu constituie o garanție privind realizarea unei tranzacții la valoarea estimată.

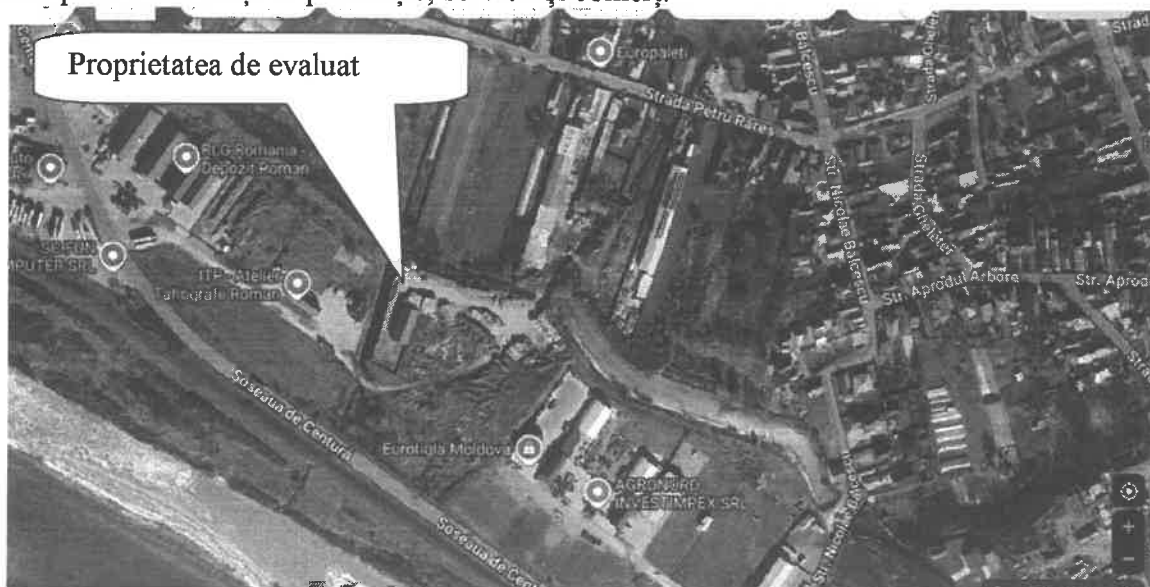
4. Descrierea proprietății evaluate

4.1 Amplasarea și zona

Imobilul evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, în zona industrială dezvoltată de-a lungul străzii Artera Vest, amplasată în partea vestică a municipiului.

Zona are destinație predominant industrială și logistică, fiind ocupată de unități de producție, depozitare, prestări servicii și activități comerciale. În ultimii ani s-a aflat într-un proces de dezvoltare, prin edificarea unor noi construcții industriale și extinderea activităților economice. Accesul în zonă se realizează din strada Artera Vest, arteră cu rol de variantă ocolitoare locală și conexiune la drumul european E85, ceea ce asigură o accesibilitate bună pentru transportul de mărfuri și desfășurarea activităților economice.

Imobilul este amplasat median în cadrul zonei industriale, în vecinătatea unor proprietăți utilizate pentru activități de producție, servicii și comerț.



4.2 Situația juridică

Terenul evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este identificat prin nr. cadastral 63417, fiind înscris în Cartea Funciară aferentă.

La data evaluării, terenul este concesionat către **SC EXPERTPALLETS SRL**, în baza Contractului de concesiune nr. 32167/05.06.2024 modificat prin actul adițional 56345 din 10.07.2026.

Pe teren este edificată o hală de producție aflată în proprietatea concesionarului.

Analiza contractului de concesiune nu a evidențiat existența unor clauze care să genereze avantaje economice cuantificabile pentru una dintre părți și care să influențeze estimarea valorii echitabile a terenului.



4.3 Descrierea terenului

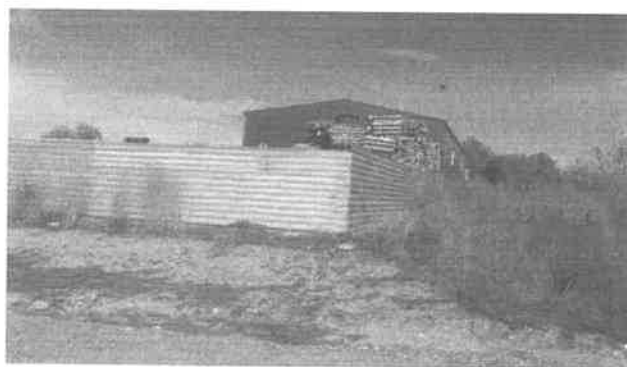
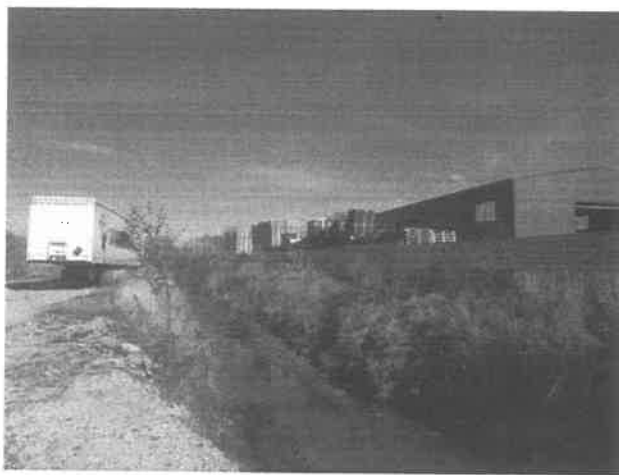
Terenul are suprafața de **2.027 mp**, o configurație relativ neregulată, relief plan și o deschidere de aproximativ **26 m** la drumul de acces.

Accesul auto și pietonal se realizează printr-un drum balastat care face legătura cu strada Artera Vest, distanța de la teren la Artera Vest fiind de cca 200m. Între teren și Artera Vest există o fâșie de teren cu lățimea de aproximativ 100 m, ocupată de rețele electrice aeriene de înaltă tensiune, care impun restricții de construire asupra respectivei suprafețe, fără a afecta accesul la proprietatea evaluată.

Rețelele publice de utilități sunt disponibile la strada Artera Vest, iar racordurile până la limita proprietății au fost realizate de concesionar.

La data inspecției, terenul este ocupat de o hală de producție cu suprafața construită de 305 mp, aflată în proprietatea concesionarului. În conformitate cu obiectul evaluării și ipotezele misiunii, **terenul este evaluat ca teren liber**, construcția nefiind inclusă în obiectul evaluării.

În vecinătatea proprietății există atât terenuri construite, cât și terenuri încă neocupate de construcții, însă nu au fost identificate oferte relevante de terenuri libere în imediata apropiere.



5. Analiza pieței

Analiza pieței imobiliare este realizată în conformitate cu **Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR (SEV 2025)**, care prevăd că estimarea valorii de piață trebuie fundamentată pe analiza relației dintre cerere și ofertă pentru tipul de proprietate analizat, precum și pe date de piață relevante și verificabile.

5.1 Delimitarea pieței relevante

Proprietatea evaluată este un teren intravilan situat în municipiul Roman, într-o zonă cu funcțiune predominant industrială. Piața relevantă este:

- piața terenurilor intravilane din municipiul Roman;
- segmentul terenurilor cu destinație economică/industrială sau mixtă;

- utilizatori tipici: persoane juridice sau fizice care desfășoară activități economice.

5.2 Caracteristicile pieței

Piața imobiliară din municipiul Roman este caracterizată prin:

- un nivel moderat al activității tranzacționale;
- o transparență redusă a prețurilor efective de tranzacționare;
- dependență semnificativă de cererea locală și regională;
- diferențiere accentuată în funcție de amplasament și acces.

Segmentul terenurilor industriale prezintă:

- un număr redus de tranzacții;
- ofertă limitată;

cerere relativ constantă, dar selectivă.

5.3 Cererea și oferta

Cererea pentru terenuri intravilane cu destinație industrială este relativ redusă, dar stabilă, determinată în principal de:

- dezvoltarea activităților economice locale;
- extinderea unor afaceri existente;
- necesități logistice (depozitare, producție).

În cazul terenurilor aparținând UAT:

- cererea este frecvent **specifică și direcționată** (concesionari, proprietari învecinați);
- tranzacțiile nu au caracterul unor vânzări competitive pe piață liberă.

Oferta de terenuri industriale este limitată, caracterizată prin amplasamente heterogene, influențată de:

- accesul la infrastructură;
- existența utilităților;
- forma și dimensiunea terenului.

Se constată că există un număr redus de oferte publice, multe tranzacții se realizează direct, fără expunere pe piață.

5.4 Analiza informațiilor de piață

Analiza ofertelor disponibile la data evaluării indică terenuri cu suprafețe variind de la aproximativ **300 mp până la peste 20.000 mp**. Prețurile unitare se situează într-un interval relativ larg, determinat de caracteristicile terenurilor:

- loturi mici pentru locuințe: aproximativ **30 – 70 €/mp**;
- loturi rezidențiale de dimensiuni medii: aproximativ **20 – 40 €/mp**;
- terenuri intravilane de suprafață mare: aproximativ **8 – 20 €/mp**.

Valorile sunt influențate de:

- amplasament (central/median/periferic);
- acces (drum asfaltat, acces indirect);
- utilități;
- suprafața terenului;
- forma și posibilitatea de utilizare.

Se constată că:

- Analiza se bazează pe informații de piață disponibile la data evaluării, considerate suficiente pentru conturarea nivelului valorilor;
- informațiile privind prețurile efective de tranzacționare nu sunt publice;
- analiza se bazează preponderent pe prețuri de ofertă, ajustate corespunzător.

Cu toate acestea: **ofertele identificate sunt considerate suficiente și reprezentative pentru conturarea unui interval de valori, fiind coroborate cu experiența evaluatorului și cu analize anterioare ale pieței locale.**

De asemenea: **nu se evidențiază variații semnificative ale nivelului prețurilor față de perioada anterioară, ceea ce indică o stabilitate relativă a pieței.**

Ofertele de vânzare identificate sunt centralizate în următoarea Grilă a datelor de piață:

Grila datelor de piață

	Localizare teren intravilan Roman	Suprafața (mp)	Preț (euro)	Preț (euro/mp)	Descriere	Sursa	Tel.
1	str. Moldovei	400	57.500	143,75	Autorizație de construire emisă (casă parter), utilități la limită, deschidere 17 m.	OLX	076 634 4467
2	Str. Miron Costin	561	63.000	112,30	Utilități (gaz/apă/canal/electricitate), autorizație + proiect casă (conform descrierii), langa NC 55416, colt cu str Petru Rares, necesita demolare	OLX	
3	Str. Cucutei	450	16.000	35,56	2 loturi x 450 mp; menționează posibil 900 mp total 30000euro, langa biserica.	OLX	077 138 9448
5	Langa str Ocnitei	500	19.000	38,00	Front stradal 20 m; POT 1%, CUT 1.5 (conform anunt).NC 53913	Imobiliare.ro	0747171753
10	Cartier Bălcescu	500	14.900	29,80	Vand terenuri in BalcescuZona YRY Residence, loturi de 500mp, 30 euro/mp	OLX	
(B) 13	Cartier Balcescu	822	33.500	40,75	822 mp intravilan, deschidere pe doua laturi , utilitati	OLX	0737526061
14	Cartier Balcescu	500	17.500	35,00	loc de casă 500 mp, deschidere 20m, utilitati	OLX	0737526061
(C) 15	Cartier Balcescu, stre Islazului	500	22.000	44,00	loc de casă 500 mp.intre case deschidere 12m, utilitati	OLX	0737526061
16	Cartier Balcescu	1165	30.000	25,75	1.165 mp zona Nicolae Bălcescu; intre case, utilitati	OLX	0737526061
17	Cartier Balcescu	1111	30.000	27,00	1.111 mp Bălcescu, deschidere 46m	OLX	
(A) 18	Zona Primăverii	330	11.900	36,06	teren 330 mp zona Primăverii, deschidere 18m, asfalt, utilitati	OLX	0767873868
19	La Veterani	500	16.500	33,00	'Teren intravilan – Roman, Zona La Veterani', utilitati	OLX	0732856297
20	margine	401	29.500	73,57	Teren Roman 401 mp cu o temelie turnata si proiect, e periferic, deschidere 13m	OLX	
22	Cartier Balcescu	1111	28.800	25,92	Teren intravilan Roman 1.111 mp, deschidere 47m	OLX	

(D) 26	Cartier Balcescu	952	36.000	37,82	Teren pentru casă 952 mp, Teren de 952 mp cu lățime 15.5 metri - Str. Bogdan Dragoș, nr. 187A Terenul se învecinează cu Școala gimnazială "Carol I" și se află peste drum de supermarketul PROFI de pe strada Bogdan Dragoș. bransamente la utilități.	OLX	0745556144
27	Cordun	300	22.000	73,33	loc de casa, la strada principala, utilitati	OLX	
31	Mariko	2500		25,00		OLX	
33		2267	70.000	31	probabil ca el, in 2025 a fost cu 60000euro	Romim o	0766240570
34	Strand	1000	100.00 0	100	teren liber, deschidere 15m, zona strand		0766747955

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. Datele provenite din ofertele de vânzare au fost interpretate ținând seama de faptul că reprezintă prețuri solicitate, susceptibile de negociere, și nu valori confirmate prin tranzacții.

5.5 Concluzii privind piața

Piața terenurilor intravilane din municipiul Roman, în segmentul analizat, este caracterizată prin activitate moderată, ofertă limitată și valori influențate semnificativ de caracteristicile amplasamentului.

În cazul terenurilor aparținând UAT și destinate vânzării către concesionari sau proprietari învecinați, tranzacțiile nu sunt complet competitive, ceea ce justifică utilizarea valorii echitabile.

Piața terenurilor industriale din municipiul Roman este caracterizată printr-un număr redus de tranzacții și o ofertă limitată de proprietăți comparabile, ceea ce conduce la o transparență redusă a prețurilor efective. În aceste condiții, evaluatorul a utilizat preponderent oferte active, interpretate critic și coroborate cu experiența profesională privind piața locală.

6. Analiza proprietății

6.1 Caracteristici favorabile

Proprietatea prezintă următoarele caracteristici favorabile:

- amplasare în zona industrială a municipiului Roman, destinată activităților economice;
- suprafață care permite desfășurarea unor activități de producție, depozitare sau servicii;
- categorie de folosință curți-construcții;
- teren plan, cu configurație favorabilă utilizării industriale;
- acces auto pentru trafic greu prin conexiunea cu strada Artera Vest și drumul european E85;
- existența utilităților în zonă, racordurile până la limita proprietății fiind realizate.

6.2 Caracteristici restrictive

Posibilitățile de valorificare ale proprietății sunt influențate de următoarele caracteristici restrictive:

- accesul nu se realizează direct din strada Artera Vest, ci printr-un drum de acces balastat;

- amplasare periferică în cadrul municipiului;
- existența unei fâșii de teren afectate de rețele electrice aeriene între Artera Vest și proprietate, care diminuează atractivitatea amplasamentului;
- piață locală cu număr redus de tranzacții și ofertă limitată pentru terenuri industriale comparabile.

6.3 Factori care influențează valoarea

Valoarea proprietății este influențată de amplasarea în zona industrială a municipiului, configurația regulată, topografia plană și existența accesului auto.

Factorii care diminuează atractivitatea terenului sunt amplasarea periferică, accesul și utilitățile disponibile la distanță.

Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară nu a fost analizată exclusiv din perspectiva denumirii cadastrale, ci prin raportare la utilitatea economică efectivă a terenului și la modul în care aceasta este percepută de participanții pe piață.

6.4 Cea mai bună utilizare (CMBU)

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".

Conform definiției conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă utilizarea unui activ care este: **posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar**, și care conduce la **valoarea maximă a acestuia**, din perspectiva unui participant de pe piață.

Conform ANEVAR – GEV 630, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicii din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că o altă utilizare ar genera o valoare superioară.

Posibilitatea fizică

Terenul evaluat:

- are suprafața de 2027 mp;
- este amplasat în zona industrială a municipiului Roman;
- este plan și are acces auto, chiar dacă indirect, din artere de circulație importante;
- este ocupat de o hală industrială edificată de concesionar.

Din punct de vedere fizic, terenul permite utilizări specifice zonei:

- activități industriale;
- depozitare;
- prestări servicii;
- activități logistice.

Permisibilitatea legală

Conform documentațiilor urbanistice și caracterului zonei:

- terenul este situat într-o **zonă industrială**;
- utilizările permise sunt cele specifice funcțiunilor economice (producție, depozitare, servicii);
- nu există restricții legale care să împiedice utilizarea actuală.

De asemenea:

- terenul este concesionat;
- construcția existentă este realizată în baza unei autorizații de construire.

Prin urmare, utilizarea actuală este **permisă legal**.

Fezabilitatea financiară

Utilizarea terenului pentru:

- activități industriale;
- producție sau depozitare;

este susținută de:

- caracterul zonei;
- existența infrastructurii industriale în vecinătate;
- investiția deja realizată de concesionar (hală existentă).

Dezvoltarea alternativă (de exemplu: schimbarea destinației, demolare și reconversie) nu este justificată economic, având în vedere: costurile suplimentare; lipsa unei cereri superioare pentru alte utilizări în zonă.

Maximizarea valorii

Utilizarea actuală:

- valorifică caracteristicile amplasamentului;
- este compatibilă cu zona industrială;
- este susținută de investițiile existente.

Nu există indicii că o utilizare alternativă ar conduce la o valoare mai mare a terenului. Această concluzie este susținută de utilizarea existentă și de caracterul zonei.

Concluzia asupra CMBU

Având în vedere:

- caracteristicile fizice ale terenului;
- reglementările urbanistice;
- utilizarea existentă;
- contextul economic și de piață;

cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuală, respectiv teren destinat activităților industriale, ocupat de construcții specifice (hală de producție/depozitare).

Această utilizare este:

- posibilă fizic,
- permisă legal,
- fezabilă financiar,
- și conduce la valoarea maximă a proprietății.

Existența construcției realizate de concesionar nu afectează analiza CMBU a terenului considerat liber, însă confirmă utilizarea economică optimă a amplasamentului.

Analiza CMBU confirmă faptul că piața recunoaște utilizarea actuală drept cea mai eficientă utilizare economică a amplasamentului, iar existența halei industriale edificată de concesionar constituie un indiciu suplimentar privind validitatea acestei concluzii.

6.5 Factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

La data evaluării nu au fost identificate informații privind existența unor contaminări ale terenului, restricții de mediu sau alte riscuri ecologice care să influențeze în mod semnificativ valoarea proprietății.

Din punct de vedere social, proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială industrială, utilizarea actuală fiind compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate.

În ceea ce privește factorii de guvernanță, evaluatorul nu a identificat restricții administrative sau juridice suplimentare, altele decât cele prezentate în raport, care să influențeze valoarea proprietății.

În opinia evaluatorului, factorii ESG analizați nu exercită o influență distinctă asupra valorii estimate, efectele acestora fiind deja reflectate în analiza pieței și în estimarea valorii.

7. Evaluarea proprietății

7.1 Cadrul metodologic al evaluării

Prezentul raport a fost elaborat în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025**, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), precum și cu cerințele aplicabile tipului de valoare estimat și utilizării desemnate a evaluării.

În procesul de evaluare au fost analizate cele trei abordări consacrate de standarde:

- abordarea prin comparația vânzărilor;
- abordarea prin cost;
- abordarea prin venit.

Aplicabilitatea fiecărei abordări a fost analizată în raport cu natura proprietății evaluate, scopul evaluării și disponibilitatea informațiilor de piață, fiind utilizate numai acele metode care permit obținerea unei estimări credibile și fundamentate a tipului de valoare solicitat.

7.2 Alegerea abordărilor

Abordarea prin piață –Metoda comparațiilor directe

Abordarea prin piață a fost considerată cea mai adecvată pentru evaluarea terenului, întrucât proprietatea aparține categoriei de active pentru care comportamentul participanților la piață este determinat în principal prin comparația cu alte proprietăți similare oferite spre vânzare sau tranzacționate în aceeași piață.

În vederea aplicării acestei abordări au fost identificate și analizate informații privind terenuri intravilane comparabile existente pe piața locală și în localitățile învecinate. Având în vedere specificul pieței imobiliare din Municipiul Roman, caracterizată printr-un număr redus de tranzacții și de oferte pentru terenuri cu suprafețe apropiate de cea evaluată, au fost utilizate cele mai relevante comparabile disponibile. Diferențele existente între proprietatea evaluată și proprietățile comparabile au fost analizate și reflectate prin ajustări fundamentate pe raționamentul profesional al evaluatorului.

În cadrul analizei comparative au fost avute în vedere, după caz, drepturile de proprietate transmise, condițiile tranzacției, condițiile de piață, localizarea în cadrul pieței, poziționarea în localitate, accesibilitatea, existența utilităților, categoria de folosință, dimensiunea și funcționalitatea economică a terenului, configurația, topografia, calitatea vecinătăților și cea mai bună utilizare (CMBU).

În cazul proprietății evaluate, terenul are o suprafață de 2027 mp și a fost analizat ca teren liber, conform obiectului evaluării. Deși suprafața sa este semnificativ mai redusă decât cea a terenurilor comparabile identificate pe piața locală, această diferență a fost analizată în contextul funcționalității economice și al nivelului total al investiției. Ajustările aplicate reflectă influența dimensiunii asupra valorii unitare, fără a transforma terenul într-un activ cu potențial economic superior celui specific zonei în care este amplasat.

În analiza comparativă, poziționarea în localitate și calitatea vecinătăților au fost tratate ca elemente distincte de comparație. Poziționarea reflectă amplasarea proprietății în structura localității (zonă centrală, mediană sau periferică), în timp ce vecinătățile exprimă influența imediată a proprietăților și amenajărilor învecinate, precum și a eventualilor factori favorabili sau restrictivi de mediu (funcțiuni compatibile, cursuri de apă, zone cu potențial de inundabilitate, surse de disconfort etc.).

Ajustările aplicate reflectă contribuția estimată a fiecărei caracteristici la formarea valorii, fără a conduce la denaturarea comparabilității proprietăților analizate.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost nu este aplicabilă pentru estimarea valorii terenului ca activ distinct, întrucât terenul nu poate fi reprodus sau înlocuit printr-un cost de construire.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece terenul nu generează venituri de piață independente care să permită estimarea credibilă a valorii prin capitalizarea sau actualizarea unor fluxuri de numerar. De asemenea, scopul evaluării nu justifică utilizarea acestei abordări.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății și informațiile de piață disponibile, evaluatorul apreciază că **abordarea prin piață, aplicată prin metoda comparațiilor directe, reprezintă cea mai relevantă și credibilă metodă pentru fundamentarea valorii proprietății evaluate.**

7.3 Abordarea prin comparația vânzărilor - Teren

Din ofertele identificate și centralizate în Grila datelor de piață s-au selectat acele comparabile care au caracteristicile cât mai apropiate de terenul de evaluat. Celelalte informații de piață au fost utilizate pentru înțelegerea pieței și verificarea nivelului general al valorilor.

Pe piața locală nu au fost identificate suficiente oferte de terenuri industriale comparabile, motiv pentru care au fost selectate cele mai apropiate proprietăți disponibile, diferențele dintre acestea și terenul evaluat fiind reflectate prin ajustări.

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A – ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona str. Primăverii, 330mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 11900euro, respectiv 36 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK.html>, informații la tel. 0767873868.

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, 822mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 33500euro, respectiv 41 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-822-mp-teren-intravilan-33-500-euro-IDExid.html>, informații la tel. 0737526061

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Islazului, 500mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, între case, deschidere 12m la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 22000euro, respectiv 44 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M.html>, informații la tel. 0737526061.

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Bogdan Dragoș, 952mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, stradă asfaltată, plan, lângă școală și unități comerciale și de prestări servicii, pret de ofertă 36000euro, respectiv 38 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-n-ora-IDFYnl.html>, informații la tel. 0745556144

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, caracteristicile terenului – localizarea în cadrul pieței, poziționarea în localitate, accesul rutier, utilitățile, categoria de folosință, suprafața, configurația terenului, topografie, vecinătăți.

Unitatea de comparație utilizată este **prețul în euro pe metru pătrat**.

Analiza ajustărilor

În procesul de evaluare, prețurile ofertelor selectate au fost ajustate pentru diferențele identificate între proprietățile comparabile și terenul evaluat, astfel încât să reflecte caracteristicile specifice ale acestuia.

Având în vedere volumul redus al tranzacțiilor confirmate și lipsa unui număr suficient de proprietăți comparabile care să difere printr-o singură caracteristică relevantă, piața analizată nu permite aplicarea credibilă a analizei pe perechi de date pentru cuantificarea ajustărilor. În aceste condiții, ajustările au fost fundamentate prin analiza comparativă a informațiilor de piață disponibile, prin interpretarea comportamentului probabil al participanților la piață și prin exercitarea raționamentului profesional al evaluatorului, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

În lipsa unor informații suficiente privind tranzacțiile confirmate, evaluatorul a utilizat oferte de vânzare, apreciind că acestea reprezintă cea mai relevantă sursă de informații disponibilă pentru segmentul de piață analizat. Evaluatorul a luat în considerație o marjă de negociere de 5%, apreciată ca reprezentativă pentru segmentul de piață analizat și aplicată uniform tuturor ofertelor. Aplicarea aceleiași marje tuturor comparabilelor nu influențează comparabilitatea relativă a acestora.

Ajustările au fost grupate în două categorii:

- ajustări pentru elemente specifice tranzacției;
- ajustări pentru caracteristicile proprietății.

Ajustări pentru elementele tranzacției

Nu au fost necesare ajustări privind **drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare și condițiile de piață**, întrucât comparabilele au fost apreciate ca fiind similare proprietății evaluate din punctul de vedere al acestor elemente.

Ajustări pentru caracteristicile proprietății

Localizarea în cadrul pieței

Toate comparabilele sunt în zone rezidențiale sau mixte pe când subiectul este în zonă industrială. Ajustarea negativă de 5%, de nivel moderat, aplicată comparabilelor pentru factorul „localizare” reflectă poziționarea inferioară a proprietății evaluate într-o zonă cu caracter predominant industrial/marginal, comparativ cu amplasamentele comparabile situate în zone rezidențiale sau mixte, caracterizate printr-o atractivitate mai ridicată pentru dezvoltare.

Amplasament

Ajustarea pentru amplasament și vecinătăți reflectă diferențele privind calitatea mediului înconjurător și integrarea urbană, proprietatea evaluată fiind situată într-o zonă marginală, cu caracter predominant industrial, comparativ cu amplasamentele comparabile situate în zone mediane, cu funcțiuni rezidențiale sau mixte, cu mediu curat, aspect îngrijit. Se aplică ajustare negativă moderată tuturor comparabilelor.

Accesul rutier

Accesul influențează atractivitatea și utilizarea terenurilor. Comparabilele beneficiază de acces direct din drumuri asfaltate, fiind superioare terenului evaluat la care accesul se face dintr-o cale de acces balastată ce asigură legătura cu drumul european asfaltat. Diferența de atractivitate estimată pentru piața analizată justifică ajustările aplicate.

Utilitățile

Ajustarea pentru utilități reflectă diferența dintre comparabilele racordate la rețele edilitare complete (energie electrică, apă, canalizare, gaz), și proprietatea evaluată, pentru care utilitățile sunt disponibile la o distanță de cca 200m, necesitând investiții suplimentare pentru racordare. Impactul asupra valorii este considerat semnificativ, întrucât influențează direct costul de dezvoltare și fezabilitatea utilizării terenului. Costul estimat al racordării la utilități poate ajunge la aproximativ 10.000–12.000 euro. Costul racordării reprezintă numai unul dintre efectele lipsei

utilităților la limita proprietății. Participanții la piață iau în considerare și durata necesară realizării racordurilor, incertitudinile administrative și costurile indirecte asociate, fapt de care s-a ținut seama la estimarea ajustării.

În cazul terenurilor destinate activităților economice, disponibilitatea imediată a utilităților și costurile necesare racordării influențează într-o măsură mai mare decizia participanților la piață decât diferențele de suprafață dintre loturile analizate. Din acest motiv, ajustarea pentru utilități a fost apreciată la un nivel superior ajustării aferente dimensiunii terenului.

Categoria de folosință

Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară nu a fost analizată exclusiv din perspectiva denumirii cadastrale, ci prin raportare la utilitatea economică efectivă a terenului și la modul în care aceasta este percepută de participanții pe piață. Nu sunt necesare ajustări.

Dimensiune/funcționalitate economică

Ajustarea negativă aplicată comparabilelor reflectă faptul că proprietatea evaluată are o suprafață semnificativ mai mare, iar terenurile de dimensiuni mai reduse tind să se tranzacționeze la valori unitare superioare. Pentru a asigura comparabilitatea, valorile unitare ale comparabilelor au fost diminuate. Ajustarea nu reflectă doar diferența dimensională, ci și diferența de lichiditate dintre loturile analizate.

Configurația terenului

Terenul evaluat are o configurație regulată, este compact, comparabilele fiind similare. Nu se aplică ajustări.

Topografie

Relieful comparabilelor este similar cu al terenului evaluat și nu justifică ajustări.

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. Artera Vest, nr. 30, Roman	Teren Roman, zona str. Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Islazului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Preț de ofertă (euro)		11.900	33.500	22.000	36000
Preț unitar de ofertă (euro)		36	41	44	38
Marja de negociere (euro)		595	1.675	1.100	1.800
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	2027	330	822	500	952
Preț de vânzare (euro)		11.305	31.825	20.900	34.200
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
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)		34,26	38,72	41,80	35,92
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92

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)		34,26	38,72	41,80	35,92
Cheltuieli 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)		34,26	38,72	41,80	35,92
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	17.07.2026	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
Ajustări privind caracteristicile proprietății					
Localizare în cadrul pieței	Roman, str. Artera Vest, nr. 30	Roman, zona str Primaverii	Roman, cartier N Balcescu	Roman, str. Isiaului	Roman, str. Bogdan Drăgos
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-1,71	-1,94	-2,09	-1,80
Poziționare în cadrul localității	marginal	median	median	median	median
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-1,71	-1,94	-2,09	-1,80
Acces rutier	cale de acces din strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-1,71	-1,94	-2,09	-1,80
Utilități	utilități la E85 (cca 200m)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (euro/mp)		-3,43	-3,87	-4,18	-3,59
Categorie de folosință	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
Suprafață teren	2027	330	822	500	952
Ajustare (%)		-5%	-2%	-5%	-2%
Ajustare (euro/mp)		-1,71	-0,77	-2,09	-0,72
Configurație teren	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-30%	-27%	-30%	-27%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-10,28	-10,45	-12,54	-9,70
Preț ajustat (euro/mp)		24	28	29	26
Ajustare totală netă (euro/mp)		-10,28	-10,45	-12,54	-9,70
Ajustare totală netă (%)		-30%	-27%	-30%	-27%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		10,28	10,45	12,54	9,70

Ajustare totală brută absolută (%)		30%	27%	30%	27%
Valoare unitară de piață (euro/mp)		26,0			
Curs euro/mp 17.07.2026	5,2429				
Valoare echitabilă teren la 17.07.2026 (lei) (rotunjit)		276000			

Nivelul ajustărilor aplicate reflectă particularitățile pieței locale și disponibilitatea redusă a proprietăților comparabile. Existența unor ajustări relativ mai ridicate pentru anumite elemente nu reprezintă o diminuare a credibilității analizei, ci consecința diferențelor fizice și funcționale dintre proprietatea evaluată și cele mai relevante comparabile disponibile pe piață.

7.3.1 Analiza rezultatelor și selectarea valorii

Aplicarea ajustărilor asupra proprietăților comparabile a condus la valori unitare ajustate cuprinse între **24 euro/mp și 29 euro/mp**.

Dispersia relativ redusă a valorilor obținute indică un nivel adecvat de coerență a rezultatelor, în contextul pieței locale caracterizate printr-un număr limitat de tranzacții și ofertări relevante. Diferențele dintre valorile ajustate sunt reduse și reflectă în principal particularitățile de amplasare și acces ale proprietăților analizate, fără a indica existența unor valori atipice.

Având în vedere:

- gradul de comparabilitate al proprietăților selectate;
- consistența rezultatelor obținute;
- caracteristicile terenului evaluat;
- experiența evaluatorului privind piața terenurilor industriale din municipiul Roman,

se apreciază că **valoarea unitară de 26 euro/mp** reprezintă cea mai probabilă expresie a valorii echitabile a terenului la data evaluării.

7.3.2 Fundamentarea analizei comparative

Analiza comparativă se bazează pe proprietăți comparabile situate în aceeași zonă de piață și cu caracteristici similare proprietății evaluate. Ajustările aplicate urmăresc reflectarea diferențelor relevante dintre proprietăți și sunt fundamentate pe raționamentul profesional al evaluatorului. Valorile ajustate obținute prezintă un grad bun de convergență, ceea ce susține selectarea unei valori unitare reprezentative pentru proprietatea evaluată. Concluzia evaluării nu reprezintă determinarea unei valori exacte, ci estimarea celei mai probabile valori, în condițiile informațiilor și datelor de piață disponibile la data evaluării.

7.4 Reconcilierea rezultatelor

Estimarea valorii s-a realizat prin abordarea prin piață, utilizând metoda comparației directe, apreciată ca fiind cea mai relevantă pentru acest tip de proprietate și pentru utilizarea desemnată a evaluării.

Rezultatele obținute prezintă un grad ridicat de convergență, iar analiza comparativă a permis cuantificarea principalelor diferențe dintre proprietatea evaluată și terenurile comparabile.

Nu s-a utilizat media aritmetică a valorilor ajustate, deoarece fiecare comparabilă prezintă un grad diferit de similitudine cu proprietatea evaluată. Valoarea selectată exprimă concluzia profesională rezultată din analiza comparativă și din aprecierea relevanței fiecărei comparabile.

În baza analizei efectuate și a raționamentului profesional, evaluatorul concluzionează asupra unei valori unitare de **26 euro/mp**, corespunzătoare unei valori echitabile a terenului de: **276.000 lei (rotunjit)**.

8. Concluzii finale

Prezentul raport a avut ca obiect estimarea valorii echitabile a terenului intravilan în suprafață de **2027 mp**, identificat prin numărul cadastral **63417**, proprietate a Municipiului Roman, în vederea fundamentării tranzacției de vânzare către concesionar.

Evaluarea a fost realizată prin abordarea prin piață, utilizând metoda comparațiilor directe. În formularea concluziei au fost avute în vedere amplasarea proprietății în intravilanul Municipiului Roman, accesul la teren și prezența rețelei de energie electrică la limita de proprietate, suprafața și posibilitățile de utilizare, precum și limitările generate de amplasamentul periferic.

În baza analizelor efectuate, **valoarea echitabilă a terenului la data de 17.07.2026 este de**

276.000 lei.

(rotunjit, la cursul BNR de 5,2429 lei/euro).

În opinia evaluatorului, valoarea estimată reprezintă concluzia profesională privind valoarea echitabilă a proprietății la data evaluării, în condițiile informațiilor disponibile și ale ipotezelor prezentului raport.

Evaluator autorizat,

Ing. Dancea Carmen



Anexe

Documentarea pieței Oferte de vânzare terenuri

Comparabila A- oferta 18

Teren Roman, 330mp, fertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK.html>, informații la tel. 0767873868

storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Teren 330 mp zona primaverii

11.900 € 36 €/mp

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	330 mp
Tip teren:	de construit
Locuțiere:	urbana
Comisioane:	fără informații
Garaj:	nu
Tip acoperș:	☒ asfaltat ☒ pavat
Încalzire:	fără informații

Tip acoperș: ☒ asfaltat ☒ pavat

Încalzire: ☒ electricitate ☒ gaz ☒ centralizare ☒ telefon ☒ apă caldă

Tip vânzare: actuală

Publicitate

Allianz Jifac Asigurați-vă casa la

Descriere

Teren de vânzare în Roman

Zona Primaverii

Suprafața 330 mp cu deschidere de 16 m la preț de 10950 euro/m pentru CASH

Pentru alte oferte, programați vizionarea ACORD IMOBILIARE ROMÂN

Rovida SRL

Rovida SRL

0767873868

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Trimită mesajul

Publicitate

Re/incep la mail în Piatra

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

11900 €

Selectați alt valoare

Comparabila B- oferta 13

Teren Roman, 822mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-822-mp-teren-intravilan-33-500-euro-IDexid.html>, informații la tel. 0737526061.

storia.ro

De vânzare De închiriere Anunțuri imobiliare Dăruire Trăim Ca tine

Comparați Adaugă anunț

Agencia Imobiliara Anasa

Imaginile

2018

33 500 €

De vânzare 822 mp teren intravilan, 33.500 euro

33 500 €

Agencia Imobiliara Anasa

0737526061

Forma*

E-mail*

Număr de telefon*

Sunt interesat să discutăm despre această ofertă și să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Teren de vânzare

Suprafață teren 822 mp

Tip teren Teren intravilan

Utilizare 104.1 teren agricol

Destinație 104.1 teren agricol

Zone 104.1 teren agricol

Agencia Imobiliara Anasa

Gard: fără informații

Tip acces: fără informații

Împrejurimi: fără informații

Modul: fără informații

Tip vânzare: agenție

Publicitate

ABIAN @ TITAN Anunțuri imobiliare

Descriere

De vânzare teren intravilan (loc de casă) cu suprafață de 822mp, cu dublă deschidere #21m și #17m, situat în Roman, zona Cartierului Nicolae Bălcescu

Preț: 33.500 € ușor negociabil

Detalii:

Conținutul: 104.1 teren agricol

Agencia Imobiliara Anasa

ID: 965101

Reportează

Autentifică-te prin intermediul telefonului tău

Administrația Agenției Imobiliare S.R.L. (Agenția ANASA)

Trimite mesaj

Publicitate

Elemente standard

Elesă-Ganter De

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această pr

Valoarea proprietății

Selectați valoarea împrumutului

Comparabila C – oferta 15

Teren Roman, 500mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M.html>, informații la tel. 0737526061

storia.ro / .../oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M

Google YouTube Uule Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

DE VÂNZARE

De vânzare loc de casă în Roman, suprafață de 500mp 22.000euro

22 000 € 44 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m²
Tip teren:	fără informații
Localitate:	504 informații
Dimensiuni:	504 informații
Gard:	505 informații
Tip sol:	fără informații
Încalzire:	506 informații
Electricitate:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicat de: Aliano Titac

Descriere

De vânzare loc de casă în Roman, porționar între case, suprafață de 500 mp, descriere în înregistrare la limita proprietății.

Pret 22.000 euro negociabil

ID: 1008448

Reportează

Agentia imobiliara Acasa
Agentia Imobiliara Acasa
0737 526 061

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Adresa email-ului pe care doriți să primiți comunicările este:

Adresa email-ului pe care doriți să primiți comunicările este:

Trimite mesajul

Publicitate

SPOR

Mucogaiul se rezolvă cu SPOR Bate și Sucăne.

Publicitate

Calculator de împrumut

Comparabila D – oferta 26

Teren Roman, 952mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-n-ora-IDFYnl.html>, informații la tel. 0745556144

storia.ro / .../oferta/teren-pentru-casa-n-ora-IDFYnl

Google YouTube Ziare Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

TEREN PENTRU CASA ÎN ORA

36 000 € 37 €/m²

Strada Bogdan Uroș, Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	952 m²
------------------	--------

Publicat de: Rodu Roman

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Distribuie

Salvează

Imagini

Teren pentru casă în oraș

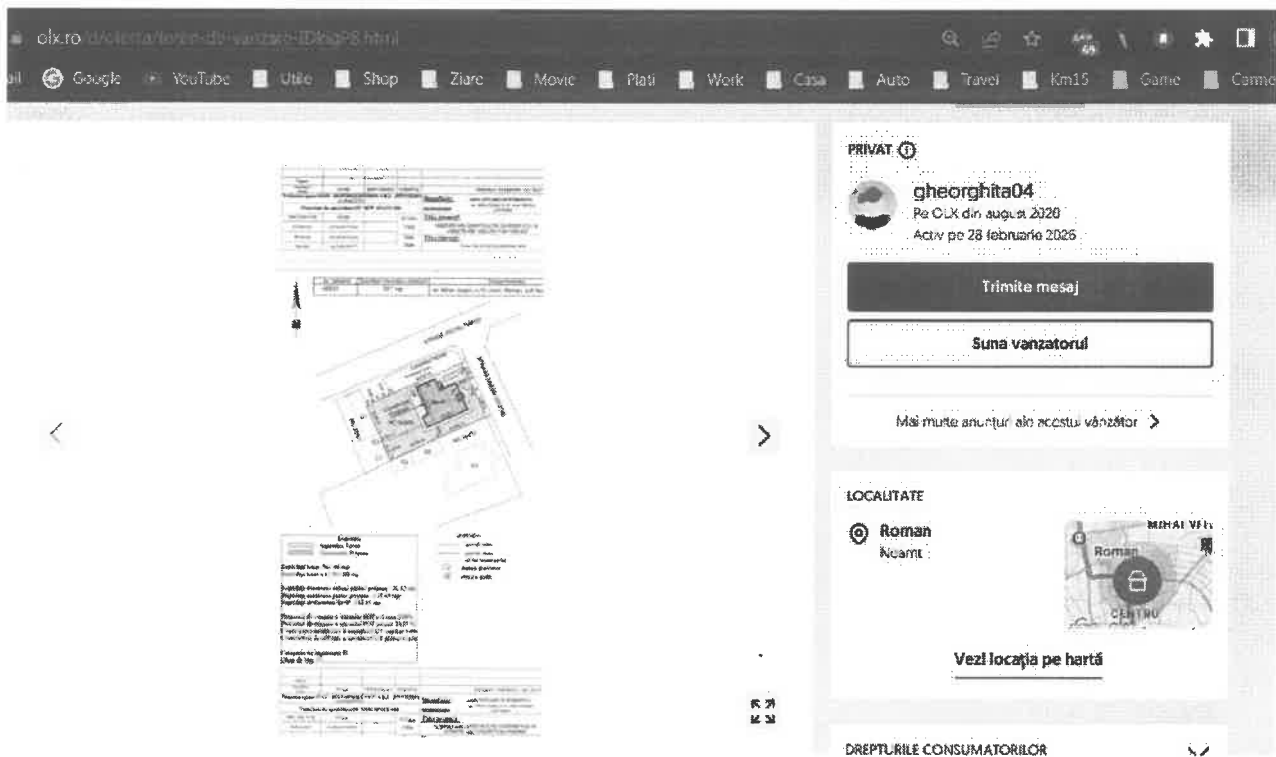
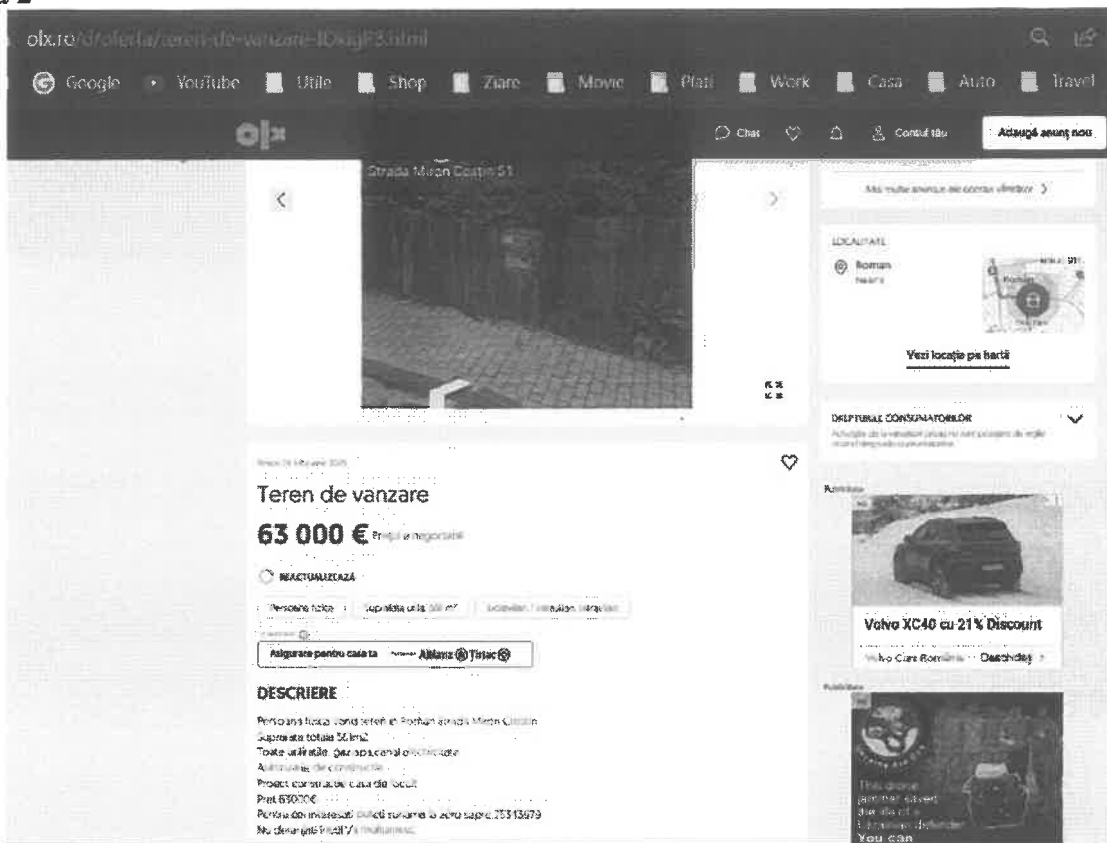
36 000 € 37 €/m²

Strada Bogdan Uroș, Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	952 m²
------------------	--------

Oferta 2





Oferta 3

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

Google YouTube Utilite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km

o! Chat Contul tau Adauga anunt nou

Teren de vanzare - Roman

16 000 € Preț cu negocieri

☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Suprafața utilă: 150 m² ☐ Excluzivitate / extra-finanțiere

DESCRIERE

Persoana fizică
Teren în satul ROMAN
STRĂDUTUL LANCĂ BISERICA SEILIE
2 x loturi 50 m fiecare
10 m deschidere / 30 m deschidere
sau tot terenul 50 m deschidere / 30 m deschidere
Total 900 m²
Preț 16.000 €
Utilizat în scopuri agricole
Terenul este situat în strada

ID: 26062109 Publicat: 10.04.2024

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Achiziționând la vânzare online, trebuie să citiți cu atenție termenii și condițiile de vânzare.

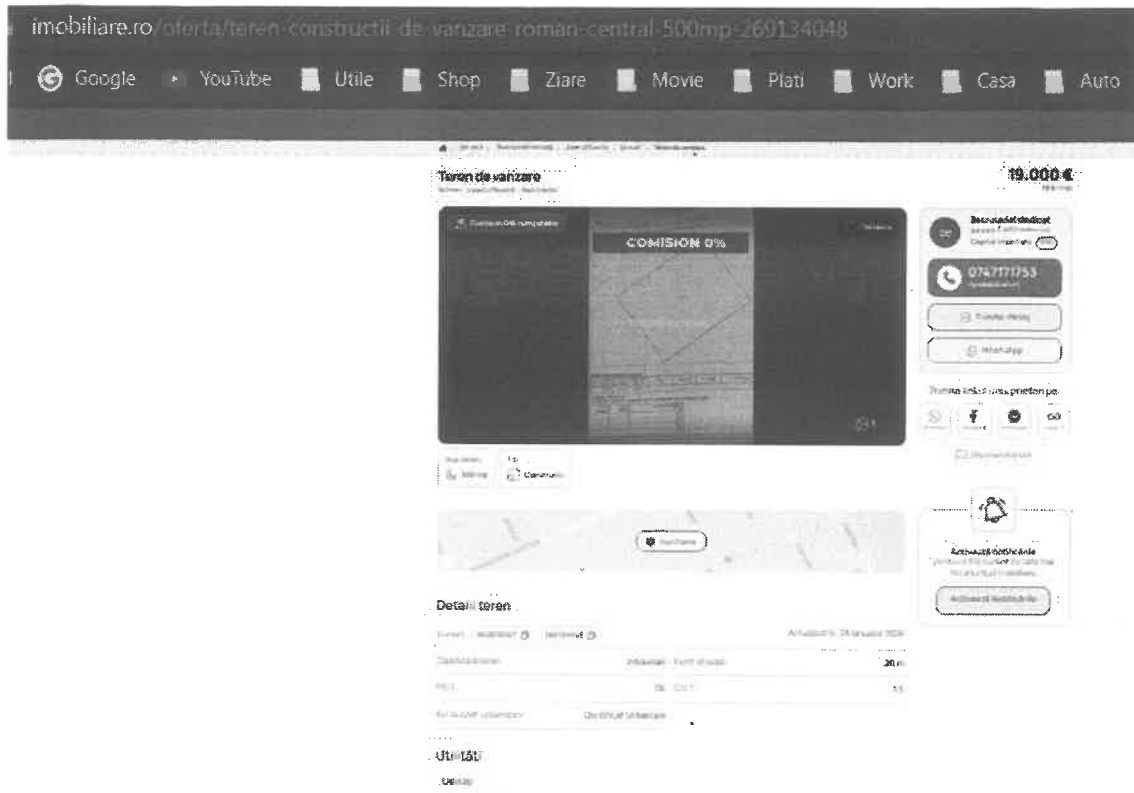
Publicitate

Russia's Only Hope for Real Change Lies in Losing the War in Ukraine

Publicitate

AD

Oferta 5



[illegible]

Gard	Fără informații
Tip scos	Fără informații
Împrejurimi	Fără informații
Media	Fără informații
Tip vânzător	Agenție

Publicitate

Allianz Triac Asigurați-vă că este în siguranță

Descriere

De vânzare teren #intravilan (100 de casă) cu suprafața de #622mq, din dubla deschidere #21mi și #17mi, situat în #Romeni, zona Cartierului Nicolae Bălcescu.

Preț: \$3.500\$ ușor negociabil

Detalii la:

[Contactează Agenția Imobiliară](#)

Agentia Imobiliara Acesa

ID: 968110

Raportează

Oferta 14

storia.ro / oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500-mp-17-500-euro-ID:NV1

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500 mp, 17.500 euro

17 500 € 35 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila	500 mp
Tip teren	15.2 Informații
Loculzare	15.4 Informații
Dimensiuni	15.3 Informații
Gard	15.5 Informații
Tip acces	15.6 Informații
Imperforat	15.7 Informații
Mediu	15.8 Informații
Tip vânzare	aport

Publicitate

Descriere

De vanzare loc de casa in Balcești, suprafata 500 mp având dimensiune de 20 m.

Oricât te amuză proprietăți

Preț: 17.500 €

Agent imobiliara: [Asigurați-vă că este corect](#)

Subiectul de interes este proprietatea în care se află ocazional sau în mod regulat

ID: NV1

Raportați

Agentia Imobiliara Acasa

Agentia Imobiliara Acasa

☎ 0757 620 081

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aştept să fac o vizionare. Aştept un răspuns rapid din Mulțumesc!

Autorizăm agentul să prezente terenul pentru vânzare în numele nostru. Agentul va fi responsabil pentru toate informațiile furnizate. (Termen de valabilitate: 30 zile)

Trimite mesajul

Publicitate

S.C. Lion Lanturi S.R.L.

S.C. Lion Lanturi S.R.L. Deschideți

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați costul pentru achiziția proprietății

Valoarea proprietății: 17500 EUR

Selucub va veni

Oferta 15

storia.ro / oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-ID:G8M

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500mp 22.000euro

22 000 € 44 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila	500 mp
Tip teren	15.2 Informații
Loculzare	15.4 Informații
Dimensiuni	15.3 Informații
Gard	15.5 Informații
Tip acces	15.6 Informații
Imperforat	15.7 Informații
Mediu	15.8 Informații
Tip vânzare	aport

Publicitate

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman, proprietate in care suprafata de 500 mp

deschidere (2m) utila pe la intrata proprietati

Preț: 22.000 euro negociabil

ID: G8M

Raportați

Agentia Imobiliara Acasa

Agentia Imobiliara Acasa

☎ 0757 620 081

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aştept să fac o vizionare. Aştept un răspuns rapid din Mulțumesc!

Autorizăm agentul să prezente terenul pentru vânzare în numele nostru. Agentul va fi responsabil pentru toate informațiile furnizate. (Termen de valabilitate: 30 zile)

Trimite mesajul

Publicitate

SPOR

Mucăștii se retrăsează cu SPOR Gala și Bucharest.

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați costul pentru achiziția proprietății

storia.ro / ro/oferta/teren-330-mp-zona-prinavesti-1DzeRX

[Google](#) [YouTube](#) [Utilite](#) [Shop](#) [Ziare](#) [Movie](#) [Plati](#) [Work](#) [Casa](#) [Auto](#) [Travel](#)

Un teren de 330 mp situat în zona prinavești, lângă drumul național nr. 10, cu toate utilitățile necesare pentru construcția unei case.

Teren 330 mp zona prinavești

11 900 € 36 €/mp

Roman, Neamen

Teren de vânzare

Suprafata utila:	330 mp
Tot teren:	de constructii
Loculcare:	urban
Cimentat:	da
Gara:	nu
Tip strada:	asfaltat pavlat
Registru:	la constructii

Rowdas SRL
 Rowdas SRL
 ☎ 0767 873 888

Nume*

Email*

☎ Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și las vîșt sa lu o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs Mulțumesc!

Autorizăm prezentarea și folosirea imaginilor din această publicație doar în scopuri informativ-educative. Pentru orice utilizare în scopuri comerciale sau publicitare este necesară obținerea scrisorilor de autorizare de la Rowdas SRL.

Termină mesajul

Tip acoperș: ☒ asfaltat ☒ pavat

Împrejurimi: ☒ fără informații

Mecle: ☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ izolație ☒ apă caldă

Tip de încălzire: ☒ gaz

Publicitate

Allianz @ Tiriac [Acuiziție pentru casă la](#) 

Descriere

Teren de vânzare în Roman.

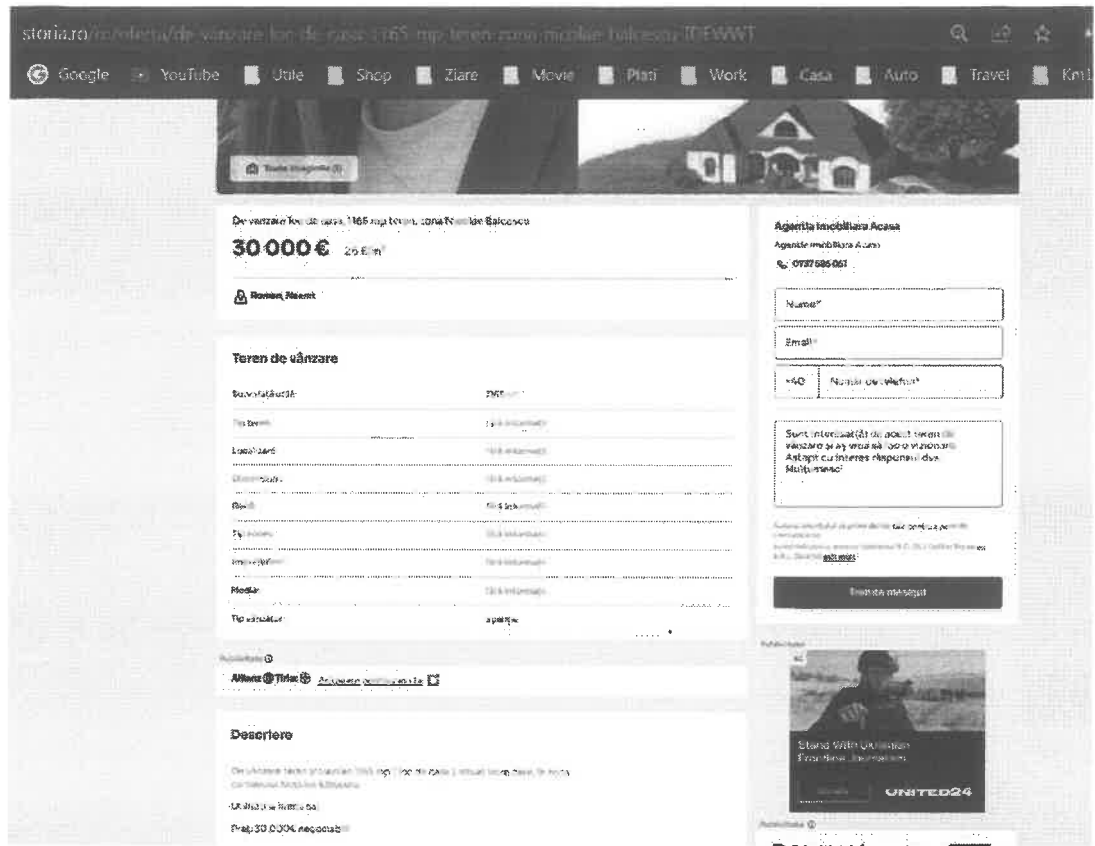
Zona Primaverii

Suprafața 330 mp cu deschidere de 18 m la preț de 10950 euro h.pentru CASH.

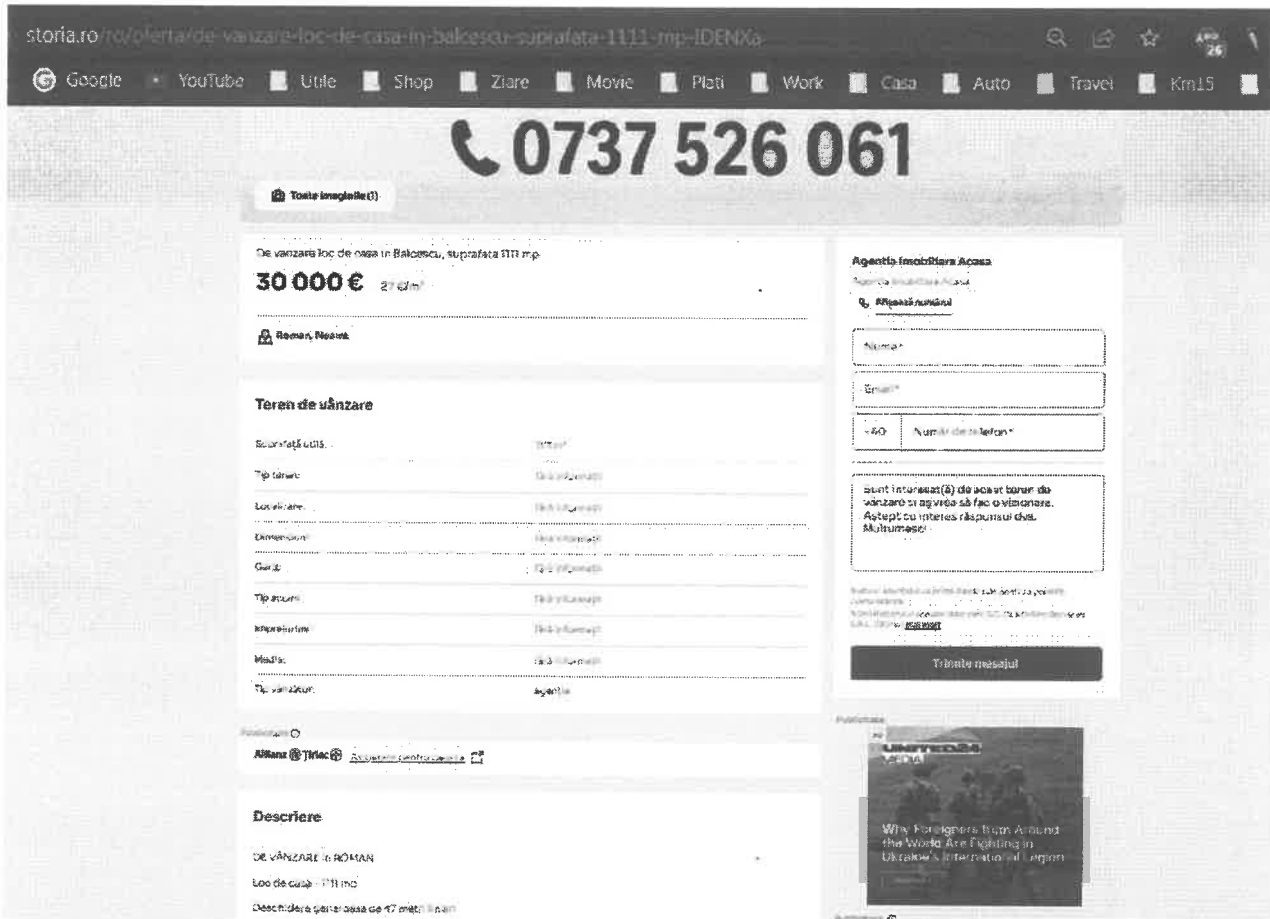
Pentru alte oferte, programări și vizionări: **ACORD IMOBILIARE ROMAN**

[illegible]

Oferta 16



Ofertra 17



Oferta 19

[illegible]

Oferta 20

[illegible]

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-n-ora-10000

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km1

RARA Soluții

Teren pentru casa în oraș

36 000 € 366 m²

Strada Bogdan Drăgoș, Roman, Neamț

Teren de vânzare

Suprafața utilă: 952 m²

Radu Samson
RARA Soluții
Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	952 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	5.0 x 119.00 m
Gard:	fără înălțime
Tip eclos:	asfaltat
Împrejurimi:	fără înălțime
Medii:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzare:	agenciu

Publicitate

Aliaza Tifac Asigurări pentru casa ta

Descriere

Agenția imobiliară RARA Soluții propune spre vânzare în Roman, județul Neamț:

Teren de 952 mp cu lățime 5 metri - Str. Bogdan Drăgoș, nr. 107A.

Terenul se învecinează cu Școala Gimnazială "Carol I" și se află peste drum de supermarketul Profi de pe strada Bogdan Drăgoș. Suprafața este compusă din două loturi:

Lot 1: 820 mp, lățime 15.5 metri, lungime 26.46 metri

Lot 2: 130 mp, lățime 5 metri la strada Bogdan Drăgoș, lungime 10.7 metri

Locul de lângă stradă poate servi drept parcare și spațiu pentru căminele de brânzănă la utilități.

Email*

+40 Număr de telefon*

Te rugăm să completezi și acest câmp:

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului nu primește feedback pentru a-l putea corectifica. Anunțul este publicat în baza de date a RARA Soluții. Este posibil să apară erori de afișare.

Trimite mesajul

Publicitate



Automate pentru fermieri

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

36000 EUR

romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-vand-teren-zona-strand/hg7dd2515i...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

romimo.ro

0766747055

DE VANZARE

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2559

Adaugă fixier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f

Specificații

Suprafața terenului: 1000 mp

Descriere

Ofertă spre vânzare teren intravilan zona strand
 Suprafața de 1000mp 15m, teren fara nici o constructie
 Acte actualizate si pregatite pt notariat
 Pret 100 mp.
 Pentru relatii si detalii va rog sunati la nr de tel 0766747055 sau la sediul Agentiei
 situat pe str Trerenului nr 22-24, la a via de Parohiei de pe langa Judecatoria
 Roman, langa Liceul Sportiv Roman Vodă si Clinica Santa-Catalinaeua Zireo).

ID anunt: 1771342160

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN

Nr. 56345 din 10.07.2024

ACT ADIȚIONAL

la contractul de concesiune nr.32167 din 05.06.2024, pentru teren
situat în mun. Roman, str. Artera Vest , nr. 30

încheiat între :

MUNICIPIUL ROMAN reprezentat prin domnii :

LAURENȚIU DAN LEOREANU - PRIMAR

Jr. GHEORGHE CARNARIU – SECRETAR GENERAL

în calitate de **locator**, pe de o parte și **EXPERTPALLETS S.R.L.**, cu sediul în Mun. Bacău, str. Ștefan cel Mare, nr. 32C, bl. 2, etaj parter, ap.3, jud. Bacău, având CUI 45701549 și nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J2022000336046, reprezentată prin Apetrei Viorica, având CNP 2610928272632, în calitate de concesionar, pe de altă parte, care au stabilit următoarele :

Art.1. Se modifică la capitolul 2 “Obiectul contractului de concesiune”, art. 1 din contractul de concesiune nr. 32167 din 05.06.2024 și va avea următorul conținut:

„Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției-hală producție/depozitare/prestări servicii, situată în Roman, str. Artera Vest nr.30, jud. Neamț, în suprafață de 2027,00mp. Terenul este identificat prin numărul cadastral 63417 și înscris în Cartea Funciară nr. 63417 Roman, în urma actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1179/10.06.2026 la Biroul Individual Notarial Buțureanu-Căpușor Andreea Luminița.”

Celelalte prevederi contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de concesiune nr. 32167 din 05.06.2024.

LOCATOR ,
PRIMAR
Laurențiu Dan Leoreanu

SECRETAR
Jr. Gheorghe Carnariu

DIRECTOR D.I.T.L. ,
Doina Chiriac

DIRECTOR D.J.A.P.,
C. j. Camelia Rusu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei

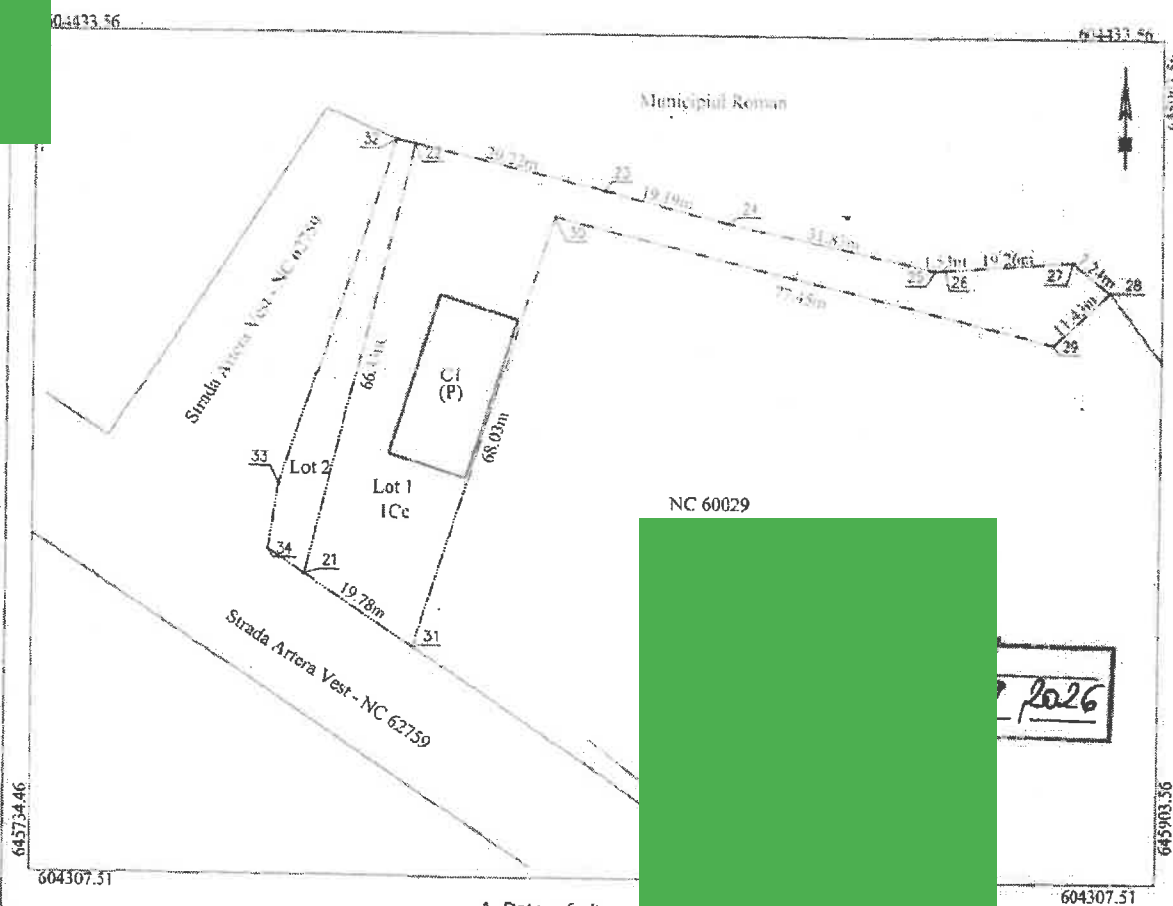
LOCATAR ,
EXPERTPALLETS S.R.L.
Prin
Apetrei Viorica

Întocmit,
Inspector, Andreea Loredana Turcu

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
63417	2027	Municipiul Roman, Strada Artera Vest, Nr.30, Judetul Neamt
artea Funciara nr.	UAT	Roman



A. Date referitoare

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	Cc	2027	Lot 1 - Imobilul nu este imprejmuit.
Total		2027	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CIE	305	Hala Depozitare (P) construita intre anii 2023-2025, cu suprafata construita desfasurata de 305 mp.
Total		305	

Suprafata totala masurata a imobilului = 2027 mp
Suprafata din act = 2027 mp

Executant: GIURGILĂ N. Gelu
 Autorizație Cat. A, Seria RO-B-F, Nr. 0167
 Confirm executarea măsurătorilor la teren,
 corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
 corespondența acestora cu realitatea din teren

Gelu Giurgila

Digitally signed by Gelu Giurgila
Date: 2026.04.27 08:21:15 +03:00

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Asiei
Gheorghe

Digitally signed by
Asiei Gheorghe
Date: 2026.04.30
07:01:43 +03'00'

23.04.2026

Stampila BCPI

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 207 m²,
Str. Nicolae Bălcescu, nr.130,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Utilizatori desemnați: Municipiul Roman
Dobrin Sorin**

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

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	5
A) ACTIVELE SUPUSE EVALUĂRII	5
B) CLIENTUL.....	5
C) UTILIZAREA DESEMNATĂ	5
D) UTILIZATOR DESEMNAT	5
E) EVALUATORUL	5
F) MONEDA EVALUĂRII.....	5
G) DATA EVALUĂRII.....	5
H) TIPUL VALORII.....	5
I) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
J) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
K) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
L) SPECIALIȘTI.....	8
M) FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (EGS).....	8
N) TIPUL RAPORTULUI.....	8
O) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
P) CONFORMITĂȚII CU SEV.....	9
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	11
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	12
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	12
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	12
4.1 ANALIZA CARACTERISTICILOR PROPRIETĂȚII.....	13
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	13
4.3 ANALIZA CERERII	14
4.4 ANALIZA OFERTEI	14
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	15
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	15
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	15
CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI.....	16
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE	16
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	17
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară
Contract concesiune

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Activul supus evaluării este **un teren** cu suprafața de 207 m² situat în str. Nicolae Bălcescu, nr.130, Roman, județul Neamț.

Clientul serviciului de evaluare este Municipiul Roman.

Utilizatorii desemnați sunt Municipiul Roman și Dobrin Sorin.

Evaluator este Dancea Carmen, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimație nr.11968. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 02.03.2026

Data evaluării: 02.03.2026

Data raportului: 02.03.2026

Curs valutar la 02.03.2026 1 euro = 5,0972 lei

Utilizarea desemnată este informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia.

Tipul de valoare estimată, conform utilizării desemnate, este **valoarea echitabilă**.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate deplin : posesie, folosință și dispoziție.

Valoarea estimată a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 02.03.2026
Teren 207 mp	str. Nicolae Bălcescu, nr.130, Roman, județul Neamț	56645 Roman	7470	38100

Valoarea nu este afectată de TVA.

În estimarea valorii s-au respectat cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, dată de scopul raportului de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate.

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de evaluare.

1.2. CERTIFICAREA

În calitate de evaluator autorizat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

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

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

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

a) Activele supuse evaluării

Se supune evaluării un teren situat în str. Nicolae Bălcescu, nr.130, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 56645 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 207 m², este plan, are deschidere de 10m la cale de acces din strada Nicolae Bălcescu, neamenajată. Rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan se află la strada N. Bălcescu, la o distanță de 40-60m.

La data evaluării terenul este concesionat către Dobrin Sorin, în baza contractului de concesiune nr.8964 din 04.06.2012 și este ocupat cu o clădire cu destinația de locuință, cu regim de înălțime P, proprietatea lui Dobrin Sorin.

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.

b) Clientul

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

c) Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este **informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia.**

d) Utilizator desemnat

Utilizatori desemnați sunt **Municipiul Roman și Dobrin Sorin**

e) Evaluatorul

Evaluatorul este **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 20 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asocatiei>).

f) Moneda evaluării

Valoarea finală rezultată din evaluare este exprimată în euro și lei la cursul valutar din data evaluării.

g) Data evaluării

Data evaluării este **02.03.2026**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,0972. 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.

Inspecția proprietății imobiliare a fost realizată de evaluator la data de **02.03.2026**, în prezența proprietarului.

Data raportului este **02.03.2026**.

h) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de utilizarea desemnată a evaluării. Un tip al valorii reprezintă o precizare a ipotezelor fundamentale în baza cărora se cuantifică valoarea unui activ. 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 aceluși activ.

Conform utilizării desemnate a evaluării și cerinței clientului, având în vedere că vânzarea terenului se realizează către concesionarul acestuia, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea echitabilă**.

Conform **SEV 102**, valoarea echitabilă reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau al unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea echitabilă presupune estimarea unui preț care este just pentru ambele părți specifice implicate în tranzacție, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le poate obține din realizarea tranzacției.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, **valoarea de piață** presupune că orice avantaj sau dezavantaj care nu ar putea fi obținut sau suportat de participanții obișnuiți de pe piață nu trebuie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe situații, prețul care este just pentru ambele părți va fi apropiat de cel care s-ar putea obține pe piață, pot exista cazuri în care estimarea valorii echitabile presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu sunt relevante pentru estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate din combinarea drepturilor asupra proprietății.

În cazul de față nu au fost identificate elemente care să conducă la diferențe față de valoarea de piață. Contractul de concesiune nu conține prevederi privind obligațiile concedentului sau ale concesionarului care să influențeze valoarea terenului în cazul vânzării.

Prin urmare, în condițiile concrete ale prezentei evaluări, **valoarea echitabilă estimată este la un nivel echivalent valorii de piață a terenului.**

i) 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 terenul în prezența clientului. 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.

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

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

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

Informații culese de evaluator:

- Date despre amplasarea terenului, tipul acestuia, vecinătăți, mod de exploatare, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre comuna Dulcești și vecinătăți culese de pe site-ul primăriei Dulcești

- 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.

k) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

- nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
 - Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
 - Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
 - Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
 - Raportul de evaluare 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

Deși terenul este concesionat la data evaluării, estimarea valorii a fost realizată prin raportare la piața terenurilor intravilane similare tranzacționate în condiții de proprietate deplină, **presupunând că proprietatea este liberă de sarcini la data evaluării.**

l) Specialiști

La realizarea evaluării nu a fost necesar să se apeleze la serviciile unei firme terțe, a unui specialist sau expert.

m) Factori de mediu, sociali și de guvernare (EGS)

În cadrul prezentului raport de evaluare s-au avut în vedere și aspecte generale referitoare la factorii de mediu, sociali și de guvernare, conform cerințelor Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025.

Nu au fost identificate informații sau circumstanțe specifice care să indice o influență semnificativă a acestor factori asupra valorii mijloacelor fixe evaluate.

Mediul în care își desfășoară activitatea entitatea evaluată, nu prezintă riscuri de mediu cunoscute, restricții legislative ori de guvernare care să afecteze utilizarea sau valoarea bunurilor evaluate.

În consecință, factorii EGS nu au fost considerați determinanți în estimarea valorii, fiind doar analizați din perspectiva conformității cu cerințele standardelor în vigoare.

n) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 106 – Documentare și raportare. 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.

Raportul cuprinde următoarele capitole:

Cap. I Introducere

Cap. II Termenii de referință ai evaluării

Cap. III Prezentarea datelor

Cap. IV Analiza pieței imobiliare

o) 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 stampila eliberată cestuia de ANEVAR, valabilă pentru anul în curs.

p) Conformității 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

- **SEV 100** - Cadrul general al evaluării
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii
- **SEV 103** - Abordări în evaluare
- **SEV 104** - Informații și date de intrare
- **SEV 105** - Modele de evaluare
- **SEV 106** - Documentare și raportare

Standarde pentru active

- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

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

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

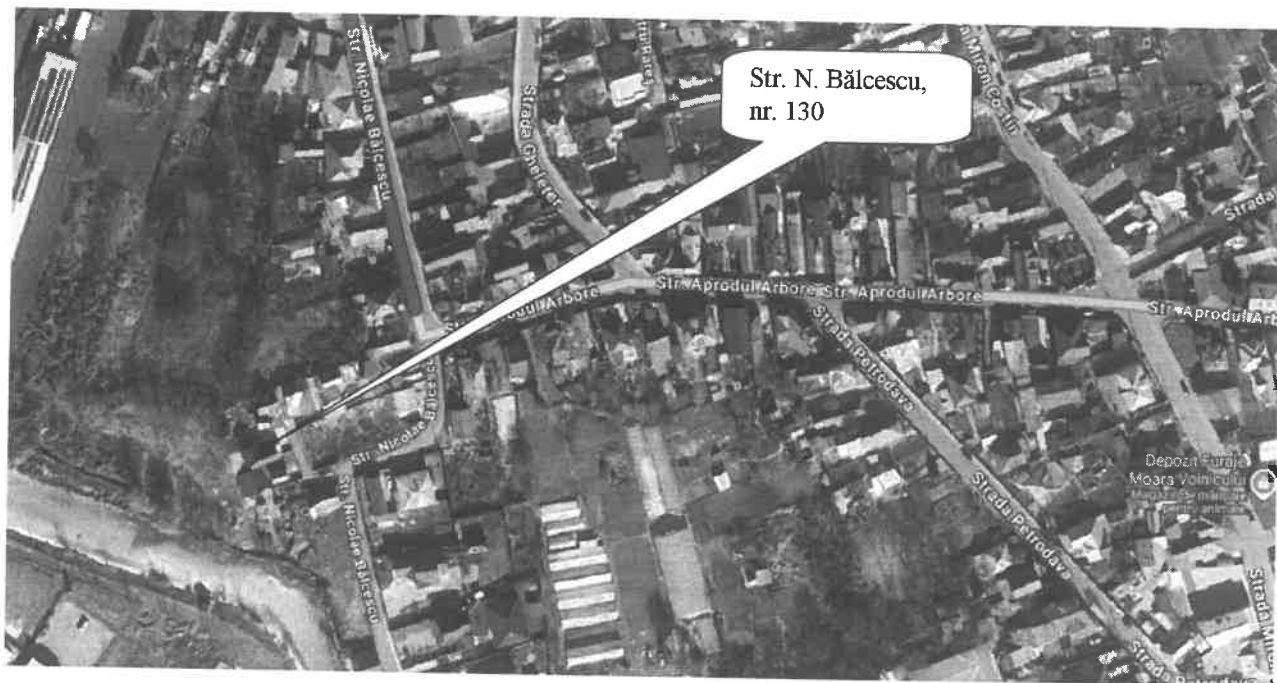
3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

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 reședința ale județelor vecine. Este plasat la o distanță de 49 km de municipiul reședință de județ - Piatra Neamț (pe DN 15D), la 42 km de municipiul Bacău (pe DN 2, care are și statut de drum european – E 85), la 83 km de Vaslui (pe DN 15D), la 86 km de municipiul Iași (pe DN 2/E 85 și DN 28/E583) și la 106 Km de municipiul Suceava.

Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, pe strada Nicolae Bălcescu, în cartierul de locuințe și funcțiuni complementare din partea de est a municipiului Roman.

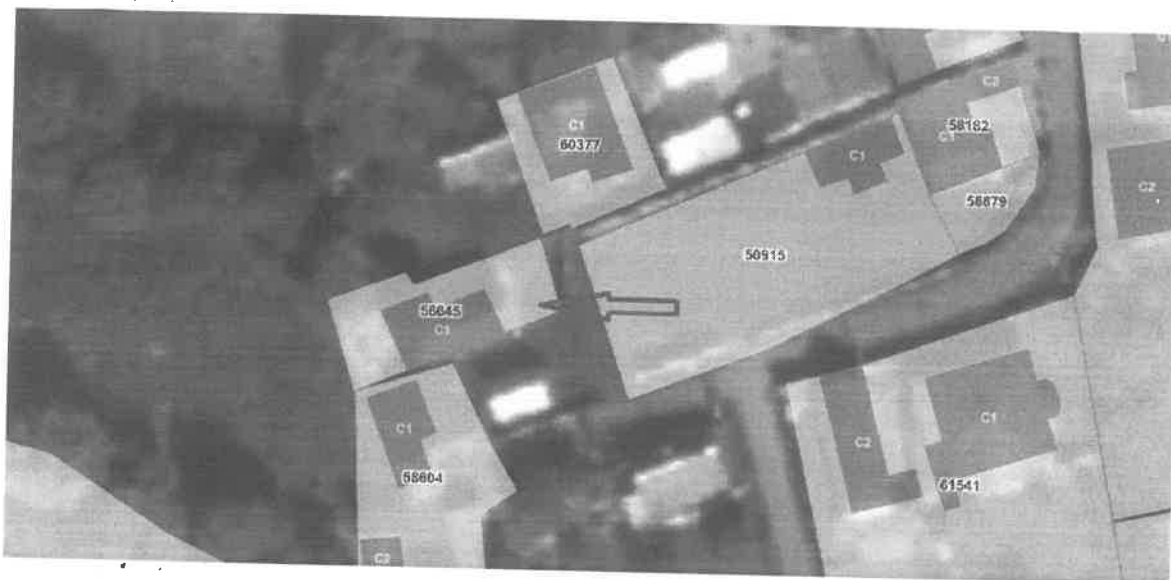


D.p.d.v. urbanistic, terenul se află în zona C de impozitare.

D.p.d.v. al pieței imobiliare zona este atractivă și adecvată pentru construirea de locuințe unifamilare. Zona cuprinde case de locuit dar și terenuri virane, neconstruite, insalubre. Amplasarea la mică distanță de Artera Vest, la partea de sud a cartierului de locuințe unifamilare Petru Rareș, vecinătatea pauperă, conferă terenului un caracter de periferie. Mai există în zonă terenuri ce pot fi ocupate de construcții dar, la data evaluării, nu s-au identificat terenuri oferite spre vânzare.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cărtea Funciară nr. 56645 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către Dobrin Sorin , în baza contractului de concesiune nr.8964 din 04.06.2012 și este ocupat cu o clădire cu destinația de locuință, proprietate a lui Dobrin Sorin, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat. Durata concesiunii este 49 de ani de la data încheierii contractului.

Contractul de concesiune nu conține termeni care să permită cuantificarea vreunui avantaj al uneia din părți asupra prețului de tranzacționare a terenului.

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat este amplasat spre marginea cartierului de case Petru Rareș având în vecinătate case de locuit, dar și terenuri virane neîntreținute. Ambientul este unul neîngrijit.

Terenul are suprafața de 207 m², are forma regulată , este plan și are deschidere de 10 m la o cale de acces neamenajată din str. Nicolae Bălcescu. Este ocupat cu o clădire de locuit cu regim de înălțime P, suprafața construită de 66 mp.

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

Rețelele de energie electric, alimentare cu apă , de canalizare și cea de gaz metan se găsesc la str. N. Bălcescu, la distanță de cca. 46-60m.





3.4 Identificarea oricărui bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Terenul este concesionat din anul 2012.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

Analiza pieței imobiliare este realizată în conformitate cu **Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR (SEV 2025)**, care prevăd că estimarea valorii de piață trebuie fundamentată pe analiza relației dintre cerere și ofertă pentru tipul de proprietate analizat, precum și pe date de piață relevante și verificabile.

Conform **SEV – Cadrul general și SEV 103 Raportarea evaluării**, analiza pieței reprezintă etapa prin care evaluatorul investighează caracteristicile pieței relevante, identifică tendințele acesteia și interpretează datele de piață utilizate ulterior în aplicarea abordării prin piață.

Prețurile tranzacțiilor imobiliare consemnate în contractele autentificate notarial nu sunt publice în România și nu există o bază de date transparentă accesibilă evaluatorilor, ceea ce face dificilă obținerea unor informații privind tranzacțiile efective.

În vederea realizării analizei de piață, evaluatorul a investigat informațiile disponibile public referitoare la terenuri intravilane comparabile situate în municipiul Roman, utilizând date provenite din anunțuri de ofertare publicate pe portaluri imobiliare și alte surse accesibile publicului.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR**, în situațiile în care informațiile privind prețurile de tranzacție nu sunt disponibile sau nu pot fi obținute în mod rezonabil, evaluatorul poate utiliza date privind ofertele de piață, cu mențiunea că acestea pot diferi de prețurile la care se finalizează tranzacțiile efective.

Prin urmare, datele de ofertă identificate au fost utilizate ca **indicatori ai nivelului prețurilor de piață**, fiind analizate și interpretate în raport cu caracteristicile proprietăților comparabile și cu condițiile pieței locale, evaluatorul exercitându-și raționamentul profesional în selectarea și utilizarea acestor informații.

Evaluatorul consideră că informațiile identificate sunt suficiente și relevante pentru a reflecta nivelul prețurilor de piață pentru tipul de proprietate analizat.

4.1 Analiza caracteristicilor proprietății

Imobilul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător, după cum rezultă din tabelul următor:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiuni pe mai multe axe prioritare	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă de locuințe și funcțiuni complementare în Cartierului de locuințe unifamiliare Petru Rareș	- nivel socio-economic modest al unei părți din populația zonei
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată, suprafață adecvată ridicării unei case de locuit conforme cu PUG Roman	- Rețelele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la str. Nicolae Bălcescu, la distanță de cca 40-60m. - Deschidere la o cale de acces neamenajată

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

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic piața imobiliară relevantă pentru proprietatea evaluată este piața terenurilor intravilane rezidențiale situate în municipiul Roman, în special în cartierele de locuințe individuale.

Având în vedere scopul evaluării – determinarea valorii echitabile a terenului în vederea vânzării către concesionar – analiza pieței a fost realizată prin raportare la piața terenurilor intravilane rezidențiale similare din municipiul Roman, considerate comparabile din punct de vedere al utilizării și al caracteristicilor urbanistice.

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 în funcție de modificările cererii, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea pentru terenuri intravilane din municipiul Roman este determinată în principal de dezvoltarea locuințelor individuale și de investițiile imobiliare de mici dimensiuni.

Din analiza ofertelor publice și a informațiilor disponibile pe portalurile imobiliare rezultă că piața locală este caracterizată de o cerere moderată, orientată în special către:

- loturi de teren cu suprafețe cuprinse între **400 mp și 1.200 mp**, destinate construcțiilor de locuințe individuale;
- terenuri de dimensiuni mai mari destinate dezvoltărilor rezidențiale sau investițiilor imobiliare;
- terenuri situate în zone cu acces la infrastructură urbană și utilități.

Cererea este influențată de factori precum amplasamentul, accesul la utilități, accesibilitatea rutieră și posibilitățile de construire conform documentațiilor de urbanism.

Municipiul Roman, ca și județul Neamț din care face parte, se caracterizează printr-un ritm moderat al dezvoltării economice și prin tendințe demografice de reducere a populației, generate în principal de migrația externă și de mobilitatea populației active către centre urbane mai mari. În acest context, nivelul veniturilor populației și accesul la finanțare pentru investiții imobiliare sunt relativ limitate comparativ cu piețele imobiliare din marile centre urbane.

Aceste caracteristici influențează nivelul cererii pentru terenuri intravilane destinate construirii, care se manifestă la un nivel relativ redus și este orientată în principal către loturi de dimensiuni mici sau medii destinate locuințelor individuale.

4.4 Analiza ofertei

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

Oferta de terenuri intravilane în municipiul Roman este relativ diversificată și cuprinde proprietăți cu suprafețe și caracteristici diferite.

Pe baza datelor centralizate în grila de piață utilizată în analiză au fost identificate terenuri cu suprafețe variind de la aproximativ **300 mp până la peste 20.000 mp**.

Prețurile unitare rezultate din analiza ofertelor se situează într-un interval relativ larg, determinat de caracteristicile terenurilor:

- loturi mici pentru locuințe: aproximativ **30 – 70 €/mp**;
- loturi rezidențiale de dimensiuni medii: aproximativ **20 – 40 €/mp**;
- terenuri intravilane de suprafață mare: aproximativ **8 – 20 €/mp**.

Diferențele de preț sunt determinate în principal de:

- amplasamentul în cadrul municipiului;
- accesul la utilități;
- dimensiunea și forma terenului;
- potențialul urbanistic al proprietății.

În zonele centrale ale municipiului nu au fost identificate oferte active de terenuri libere, disponibilitatea acestora fiind foarte redusă ca urmare a gradului ridicat de ocupare

a terenurilor. În mod obișnuit, raritatea terenurilor construibile în aceste zone conduce la niveluri unitare de preț mai ridicate comparativ cu zonele periferice. În aceste condiții, diferențele de amplasament între proprietatea evaluată și proprietățile comparabile au fost analizate și reflectate prin ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață.

Se poate concluziona că oferta existentă pe piață este caracterizată de prezența unui număr moderat de anunțuri, ceea ce este specific piețelor imobiliare locale din orașe de dimensiuni medii.

4.5 Relația între cerere și ofertă

Analiza pieței imobiliare locale indică existența unei cereri relativ moderate pentru terenuri intravilane destinate construirii în municipiul Roman, cerere influențată de caracteristicile economice și demografice ale zonei, precum nivelul veniturilor populației, mobilitatea acesteia și dinamica dezvoltării economice locale. Comparativ cu piețele imobiliare din marile centre urbane, cererea pentru astfel de proprietăți se manifestă la un nivel mai redus.

În ceea ce privește raportul dintre cerere și ofertă, analiza ofertelor identificate indică existența unei **oferte relativ diversificate**, cu un număr moderat de proprietăți disponibile pe piață. În aceste condiții, piața locală a terenurilor intravilane poate fi caracterizată ca fiind **relativ echilibrată**, însă cu o **cerere mai redusă comparativ cu piețele imobiliare din orașele mari**, ceea ce conduce la o lichiditate moderată a pieței și la variații ale prețurilor determinate în principal de caracteristicile individuale ale proprietăților.

În aceste condiții, analiza pieței a fost realizată pe baza ofertelor de vânzare identificate pe piața imobiliară locală, considerate indicatori ai nivelului prețurilor solicitate în piață. Aceste informații au fost analizate și interpretate în raport cu caracteristicile proprietăților comparabile și cu relația dintre cerere și ofertă, evaluatorul exercitându-și raționamentul profesional în selectarea și utilizarea datelor de piață relevante pentru estimarea valorii proprietăților evaluate.

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

Terenul evaluat prezintă caracteristici care îl plasează în categoria proprietăților cu atractivitate pe piața locală, fiind apt să prezinte interes pentru potențiali cumpărători. Chiar dacă piața locală poate fi caracterizată ca o piață a cumpărătorului, în care cererea este relativ mai redusă decât oferta, proprietatea are perspective rezonabile de valorificare după o perioadă normală de expunere pe piață sau, după caz, printr-o ajustare moderată a prețului.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a unei proprietăți dintre diferitele 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 din punct de vedere fizic, permisă din punct de vedere legal și să conducă la cea mai mare valoare a activului”.

Conform **GEV 630 – 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”.

Terenul de evaluat, analizat ca și cum ar fi liber, este amplasat într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial. În prezent acesta este ocupat de o clădire cu destinația

de locuință unifamilială, edificată de concesionarul terenului cu respectarea reglementărilor legale.

Utilizarea rezidențială este compatibilă cu caracterul zonei și cu reglementările urbanistice aplicabile. Această concluzie este susținută și de analiza pieței imobiliare locale, care indică o cerere orientată în principal către terenuri destinate construcției de locuințe individuale.

În absența unor indicii din piață sau a unor reglementări urbanistice care să conducă la o utilizare alternativă mai eficientă, se poate concluziona că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea rezidențială, corespunzătoare utilizării actuale. Deși terenul este concesionat și ocupat de o construcție aflată în proprietatea concesionarului, utilizarea existentă este compatibilă cu reglementările urbanistice aplicabile și cu caracterul zonei, neexistând indicii din piață sau din cadrul legal care să conducă la o utilizare alternativă mai eficientă a terenului.

Estimarea valorii a fost realizată prin raportare la piața terenurilor intravilane similare din municipiul Roman, fără a lua în considerare eventuale avantaje sau dezavantaje specifice concesionarului, analiza fiind realizată din perspectiva unui participant tipic de pe piață.

CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI

6.1 Considerații teoretice

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

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

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

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

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

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

Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber sunt următoarele: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.**¹

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.**

¹ GEV 630, paragraful 79

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 intravilanul municipiului Roman, similare d.p.d.v. al pieței imobiliare cu terenul de evaluat :

Grila datelor de piață

	Localizare teren intravilan Roman	Suprafața (mp)	Preț (euro)	Preț (euro/mp)	Descriere	Sursa	Tel.
1	str. Moldovei	400	57.500	143,75	Autorizație de construire emisă (casă parter), utilități la limită, deschidere 17 m.	OLX	076 634 4467
2	Str. Miron Costin	561	63.000	112,30	Utilități (gaz/apă/canal/electricitate), autorizație + proiect casă (conform descrierii), langa NC 55416, colt cu str Petru Rares, necesita demolare	OLX	
3	Str. Cucutei	450	16.000	35,56	2 loturi x 450 mp; menționează posibil 900 mp total 30000euro, langa biserica.	OLX	077 138 9448
5	Langa str Ocnitei	500	19.000	38,00	Front stradal 20 m; POT 1%, CUT 1.5 (conform anunt).NC 53913	Imobiliare.ro	0747171753
10	Cartier Bălcescu	500	14.900	29,80	Vand terenuri in BalcescuZona YRY Residence, loturi de 500mp, 30 euro/mp	OLX	
(B) 13	Cartier Balcescu	822	33.500	40,75	822 mp intravilan, deschidere pe doua laturi , utilitati	OLX	0737526061
14	Cartier Balcescu	500	17.500	35,00	loc de casă 500 mp, deschidere 20m, utilitati	OLX	0737526061
(C)1 5	Cartier Balcescu, stre Islazului	500	22.000	44,00	loc de casă 500 mp.intre case deschidere 12m, utilitati	OLX	0737526061

16	Cartier Balcescu	1165	30.000	25,75	1.165 mp zona Nicolae Bălcescu, intre case, utilitati	OLX	0737526061
17	Cartier Balcescu	1111	30.000	27,00	1.111 mp Bălcescu, deschidere 46m	OLX	
(A) 18	Zona Primăverii	330	11.900	36,06	teren 330 mp zona Primăverii, deschidere 18m, asfalt, utilitati	OLX	0767873868
19	La Veterani	500	16.500	33,00	'Teren intravilan – Roman, Zona La Veterani', utilitati	OLX	0732856297
20	marginie	401	29.500	73,57	Teren Roman 401 mp cu o temelie turnata si proiect, e periferic, deschidere 13m	OLX	
22	Cartier Balcescu	1111	28.800	25,92	Teren intravilan Roman 1.111 mp, deschidere 47m	OLX	
(D) 26	Cartier Balcescu	952	36.000	37,82	Teren pentru casă 952 mp, Teren de 952 mp cu lățime 15.5 metri - Str. Bogdan Dragoș, nr. 187A Terenul se învecinează cu Școala gimnazială "Carol I" și se află peste drum de supermarketul PROFI de pe strada Bogdan Dragoș. bransamente la utilități.	OLX	0745556144
27	Cordun	300	22.000	73,33	loc de casa, la strada principala, utilitati	OLX	
31	Mariko	2500		25,00		OLX	
33		2267	70.000	31	probabil cr el, in 2025 a fost cu 60000euro	Romim o	0766240570
34	Strand	1000	100.000	100	teren liber, deschidere 15m, zona strand		0766747955

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

Proprietățile comparabile utilizate sunt terenuri intravilane similare tranzacționate în condiții de proprietate deplină. Situația juridică a terenului evaluat (concesiunea) nu a fost considerată un element de ajustare, întrucât estimarea valorii a fost realizată presupunând că proprietatea este liberă de sarcini la data evaluării.

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A – ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona str. Primăverii, 330mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 11900euro, respectiv 36 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK.html>, informații la tel. 0767873868.

storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

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



Toate imaginile (1)

Teren 330 mp zona primaverii

11 900 € 36 €/mp

Rovides SRL

Rovides SRL

0767 673 868

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

Autoturismul este în posesia mea, este în garanție la Rovides SRL.

Am înțeles că acest teren este în posesia Rovides SRL. Dacă Rovides SRL este în posesia mea, atunci este în posesia mea.

Trimite mesajul

Autoturismul este în posesia mea, este în garanție la Rovides SRL.

Am înțeles că acest teren este în posesia Rovides SRL. Dacă Rovides SRL este în posesia mea, atunci este în posesia mea.

Trimite mesajul

Publicitate

Re/Încep

Re/Încep la mafi în Piatra

Publicitate

Calculatoare de imprumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

11900 EUR

Valoarea proprietății

11900 EUR

Descriere

Teren de vânzare în Roman

Zona Primaverii

* Suprafață 330 mp cu deschidere pe 18 m la preț de 10950 euro fix pentru CASH

Pentru alte oferte, programări și vizionări la ACORD IMOBILIARE ROMÂNIA.

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, 822mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 33500euro, respectiv 41 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-822-mp-teren-intravilan-33-500-euro-IDExid.html>, informații la tel. 0737526061.

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

Totale imagini (1)

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500mp 22.000euro

22 000 €

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila:	500 mp
Tip teren:	Ter. (informații)
Localitate:	Ter. (informații)
Dimensiuni:	Ter. (informații)
Clad:	Ter. (informații)
Tip acces:	Ter. (informații)
Regimul teren:	Ter. (informații)
Modul:	Ter. (informații)
Tip vanzare:	Ter. (informații)

Publicat de

Allianz Tineret Activitate comerciala

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman - pozitionat intre case, suprafata de 500 mp, deschidura la strada catre la limita proprietatii.

Pret: 22.000 euro negociabil

ID: 1008448

Raportază

Agentia imobiliara Acasa
Agentia imobiliara Acasa
0737 526 061

Nume

Email

40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Accept cu interes responsul dvs. Mulțumesc!

Trimit mesajul

Publicat de

SPOR

Mucogăul de rezolvă cu SPOR Bani și Bucătărie.

Publicare

Calculați de împrumut

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Bogdan Dragoș, 952mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, stradă asfaltată, plan, lângă școală și unități comerciale și de prestări servicii, pret de ofertă 36000euro, respectiv 38 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-n-ora-IDFYnl.html>, informații la tel. 0745556144.

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-n-ora-10Fynl

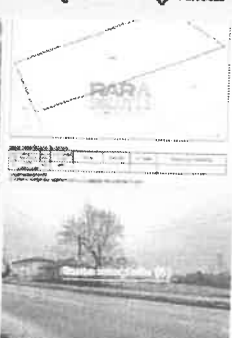
Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plat Work Casa Auto Travel Km1

RARA Soluții

Înapoi

Distribuie Salvează



Teren pentru casă în oraș

36 000 € 254,41 m²

Strada Bogdan Drăgesc, Roman, Neamț

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 360 m²

Radu Săntean

RARA Soluții

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	360 m ²
Tip teren:	Urbanizat
Localizare:	Urbană
Dimensiuni:	15,0 x 119,00 m
Grând:	1864 m ² (1000 m ²)
Tip acces:	Asfaltat
Împrejurimi:	Sădă înconjurată
Medii:	☒ apă caldă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzare:	Agente

Pachete:

Affiliate: Asigurați-vă pentru casa la

Descriere

Agencia imobiliară RARA de lați propune spre vânzare în Roman, județul Neamț:

Teren de 952 mp cu lățime 15,5 metri - Str. Bogdan Drăgesc nr. 107A

Terenul se învecinează cu Școala Gimnazială "Carol I" și se află peste drum de supermarketul PROFIT din strada Bogdan Drăgesc.

Suprafața este compusă din două loturi:

Lot 1: 622 mp, lățime 15,5 metri, lungime 26,6 metri

Lot 2: 130 mp, lățime 5 metri la strada Bogdan Drăgesc, lungime 16,7 metri

Lotul de lângă stradă poate servi drept parcare și spațiu pentru căminete de brânză pentru la utilizare.

Email*

+40 Număr de telefon*

Regulile de utilizare a site-ului

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

Autorul anunțului nu este responsabil pentru conținutul acestui anunț.

Revenirea la anunț

Trmite mesajul

Publicitate



Automate pentru fermieri

Calculatoare de imprumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății: 36000 €

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, numărul de deschideri, amplasamentul.

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

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

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 5-10%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 5%.

În analiza comparativă s-a urmărit identificarea unor perechi de proprietăți comparabile care să permită estimarea impactului elementelor de diferențiere. Având în vedere numărul limitat de oferte disponibile pe piața locală și diferențele simultane dintre proprietăți, nu au putut fi identificate perechi perfecte de date. În aceste condiții, ajustările aplicate au fost estimate pe baza informațiilor disponibile din piață, a observațiilor rezultate din analiza ofertelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

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 – ajustarea 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 – ajustările 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 – ajustările 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 – ajustările pot reprezenta cheltuielile cu demolarea sau îndreptarea terenului. **Nu este cazul să se aplice 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

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

Amenajări exterioare (tip acces) – se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu deschidere la drumuri amenajate, cu acces la 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 nu are deschidere la stradă, se află la cca 40m de str. N. Bălcescu, calea de acces este una îngustă, neamenajată, ceea ce constituie un dezavantaj suplimentar. Toate comparabilele, ca și terenul de evaluat, au deschidere la stradă asfaltată, acces auto și pietonal. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 5% tuturor comparabilelor.

Utilități – Toate comparabilele au toate utilitățile publice la limita de proprietate. Pentru terenul de evaluat se estimează o cheltuială la cca 1000-2000 euro pentru aducerea utilităților disponibile în str. N. Bălcescu. Se aplică tuturor comparabilelor ajustare negative proporțională cu o cheltuială de 1500euro raportată la suprafața fiecăreia.

Suprafața 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 oferta nr. 3 rezultă o creștere a prețului cu 2,2 euro/mp pentru scăderea suprafeței la jumătate, de la 900mp la 450mp. Se aplică tuturor comparabilelor ajustare proporțională cu această rată de creștere. De exemplu, pentru comparabila A ajustarea este $(330-207) \cdot 2,2 / 450 = 0,6 \text{ euro/mp}$

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

Forma în plan – Nu se impun ajustări.

Amplasament (vecinătăți) – Pe piața terenurilor pentru locuințe sunt mai bine cotate terenurile amplasate median față de cele periferice, sunt mai bine cotate terenurile care au în vecinătate școală, unități comerciale, biserică, instituții. Diferența de preț pentru amplasament poate ajunge la 10-20% sau chiar mai mult. În cazul terenului de evaluat care are anumite aspecte care îi conferă un de periferie, se estimează o influență în preț de cca 5% față de zonele mediene. Se aplică ajustare negativă de 5% tuturor comparabilelor.

C.M.B.U.- toate comparabilele sunt în aceeași cea mai bună utilizare cu terenul de evaluat. 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 C.**

Comparabila C prezintă, pe lângă cea mai mică ajustare totală brută, și un grad ridicat de comparabilitate cu proprietatea evaluată în ceea ce privește localizarea, caracteristicile fizice ale terenului și utilizarea urbanistică, motiv pentru care aceasta a fost considerată cea mai relevantă pentru estimarea valorii terenului evaluat.

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. N. Bălcescu, nr. 130, NC 56645 Roman	Teren Roman, zona str Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Islazului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Preț de ofertă (euro)		11.900	33.500	22.000	36000
Preț de ofertă (euro/mp)		36	41	44	38
Marja de negociere (euro)		595	1.675	1.100	1.962
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	207	330	822	600	952
Preț de vânzare (euro)		11.305	31.825	20.900	34.038
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
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)		34,26	38,72	41,80	35,75
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
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)		34,26	38,72	41,80	35,75
Cheltuieli 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)		34,26	38,72	41,80	35,75
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	02.03.2026	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	str. N. Bălcescu, cartier rezidențial de case	Teren Roman, zona str Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Islazului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Categorie teren	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	cale de acces din pamânt din str. Bucovinei	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%

Ajustare (euro/mp)		-1,7	-1,9	-2,1	-1,8
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz la str. N. Bălcescu, la 40-60m	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		-13%	-5%	-7%	-4%
Ajustare (euro/mp)		-4,5	-1,8	-3,0	-1,6
Suprafață teren	207	330	822	500	952
Ajustare (%)		2%	8%	3%	10%
Ajustare (euro/mp)		0,60	3,01	1,43	3,64
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	periferic	median	median	median	median
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-1,8	-1,9	-2,1	-1,8
CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-22%	-7%	-14%	-4%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-7,51	-2,69	-5,71	-1,51
Preț ajustat (euro/mp)		26,8	36,0	36,1	34,2
Ajustare totală netă (euro/mp)		-7,51	-2,69	-5,71	-1,51
Ajustare totală netă (%)		-22%	-7%	-14%	-4%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		8,71	8,70	8,65	8,79
Ajustare totală brută absolută (%)		25%	22%	21%	25%
Număr ajustări		4	4	4	4
Pentru comparabil C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)				36,1	
Curs euro/mp 02.03.2026	5,0972				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)				7470	
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)				38100	

Valoarea de piață a terenului de 207mp se estimează la **36,1 euro/mp**, respectiv **7470 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la 38100lei. Valoarea nu e purtătoare de tva.

Ținând cont de scopul evaluării și prevederile contractului de concesiune, valoarea echitabilă are aceelași nivel cu valoarea de piață.

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimării valorii terenului evaluat au fost analizate metodele de evaluare aplicabile proprietăților imobiliare de tip teren intravilan, avându-se în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății și disponibilitatea datelor de piață.

În condițiile existenței unor informații relevante privind ofertele de vânzare pentru terenuri intravilane comparabile situate în municipiul Roman, evaluatorul a considerat adecvată aplicarea **abordării prin piață**, respectiv **metoda comparației directe**, metodă care reflectă modul în care participanții de pe piață stabilesc prețul pentru proprietăți similare.

Analiza ofertelor identificate pe piața imobiliară locală indică un interval relativ larg al prețurilor unitare pentru terenuri intravilane destinate construirii de locuințe, determinat de diferențele de amplasament, acces, utilități și dimensiunea terenurilor. Pentru proprietăți comparabile ca amplasament și caracteristici cu terenul evaluat, intervalul relevant al prețurilor unitare se situează aproximativ între **35 €/mp și 45 €/mp**.

În cadrul analizei comparative au fost selectate proprietăți comparabile situate în municipiul Roman, pentru care au fost analizate și ajustate diferențele privind:

- accesul și amenajarea căilor de circulație;
- existența utilităților urbane;
- suprafața terenului;
- amplasamentul și caracteristicile zonei.

Ajustările aplicate au urmărit reflectarea diferențelor dintre proprietățile comparabile și proprietatea evaluată, în conformitate cu principiul substituției și cu modul în care participanții de pe piață evaluează aceste diferențe.

Dintre comparabilele analizate, comparabila **C** prezintă cea mai mică ajustare totală brută și un grad ridicat de comparabilitate cu proprietatea evaluată în ceea ce privește localizarea în cadrul cartierului rezidențial, caracteristicile fizice ale terenului și utilizarea urbanistică. În consecință, aceasta a fost considerată cea mai relevantă pentru estimarea valorii terenului evaluat.

Având în vedere caracteristicile specifice ale proprietății evaluate — respectiv accesul printr-o cale de acces neamenajată, distanța față de utilitățile urbane și amplasamentul periferic în cadrul zonei rezidențiale — valoarea unitară estimată se situează în **partea inferioară a intervalului rezultat din analiza comparabilelor**.

Pe baza analizelor efectuate și a raționamentului profesional al evaluatorului, valoarea unitară estimată pentru terenul evaluat este de **36 €/mp**.

Aplicând această valoare unitară asupra suprafeței terenului de **207 mp**, rezultă:

Valoarea echitabilă estimată a terenului:

7.470 euro

echivalent cu

38.100 lei

la cursul BNR din data evaluării.

Estimarea valorii a fost realizată în condițiile și ipotezele menționate în prezentul raport și reflectă opinia evaluatorului asupra valorii echitabile a terenului la data evaluării.

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



Oferta 1

obx.ro/oferta/teren-premium-de-vanzare-in-oras-autorizatie-construire-emisa-IDkig22.html

Google YouTube Utilite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

oix Chat Contul tău Adaugă anunt nou

Recultivarea terenului 207

Teren premium de vânzare în oraș – Autorizație construire emisă

57 500 €

[REACTUALIZAZĂ](#)

Personă fizică ☐ Suprafață teren 400 m²

[Asigurați pentru casa ta](#) Allianz TIRAC

DESCRIERE

O oportunitate rară pentru cine care și dorește să construiască rapid o casă elegantă într-o zonă selectată a orașului.

- Locație excelentă – zonă înaltă, recultivată, cu acces facil către toate bunurile de folosință.
- Decizie de construire emisă de către Primăria Municipality pentru un proiect arhitectural modern și actual.
- Toate utilitățile la limita proprietății – apă caldă, aer condiționat, gaz, curent.
- Autorizație de construire emisă, scara de lucru pentru construirea și finalizarea proiectului de construcție în termen de 12 luni, începând de la data emiterii și până la finalizarea proiectului.
- Strada Muldova, 400 m².
- Pentru detalii și vizionare, contactați-ne în orice moment.

[IMAGINILE](#) [CONTACTAȚI-NE](#) [PROMOSIILE](#)

DRIFT URLE CONSUMATORILOR

Actualizați-vă cunoștințele și aflați ce este cel mai bun produs pentru nevoile dvs. de consum.

Publicitate

BT x Mastercard x McLaren

Publicitate

Prostamol UNO

Tratament hormonal pentru bărbați cu prostată mărită.

Publicitate

Adaptarea tehnologiei de construcție la cerințele de proiectare.

Publicitate

Adaptarea tehnologiei de construcție la cerințele de proiectare.

Oferta 2

obx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDkigP8.html

Google YouTube Utilite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

oix Chat Contul tău Adaugă anunt nou

Strada Miron Costin 51

Publicat 20 august 2021

Teren de vânzare

63 000 €

[REACTUALIZAZĂ](#)

Personă fizică ☐ Locație teren 100 m² [Extrahere informații teren](#)

[Asigurați pentru casa ta](#) Allianz TIRAC

DESCRIERE

Personă fizică vând teren în zona Miron Costin 51, Strada Miron Costin 51.

Suprafață teren 100 m².

Toate utilitățile, gaze, apă caldă, aer condiționat.

Autoturism de vânzare.

Poate fi construită casa de locuit.

Pret 63 000 €.

Pentru mai multe detalii, contactați-ne în orice moment.

Nu demarșati în viața reală.

LOCALITATE

Roman

Vizualizați pe hartă

DRIFT URLE CONSUMATORILOR

Actualizați-vă cunoștințele și aflați ce este cel mai bun produs pentru nevoile dvs. de consum.

Publicitate

Volvo XC40 cu 21% Discount

Volvo Cars România [Descarcă](#)

Publicitate

This driving partner saved this world a 100 million dollars.

You can

okro.ro/otorta/teren-de-vanzare-ID4igPa.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15 Game Carmen

PRIVAT

gheorghita04
Pe OLX din august 2020
Activ pe 28 februarie 2026

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe detalii pe acest site al vanzator >

LOCALITATE

Roman
Noent

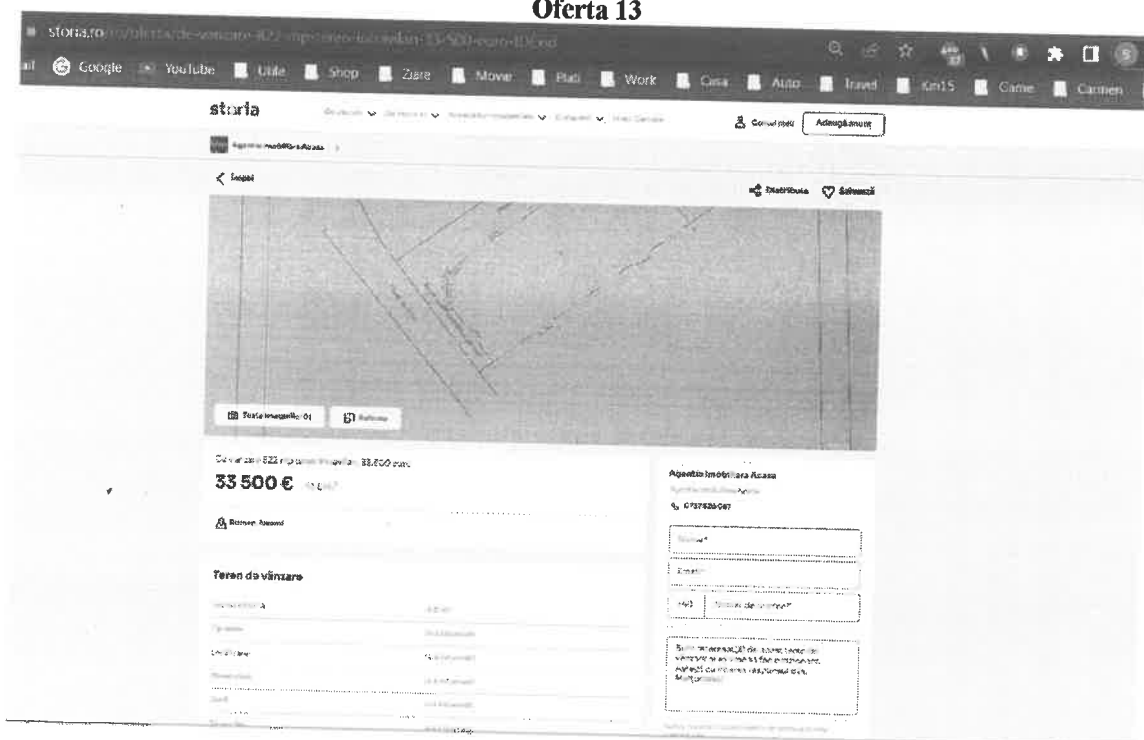
Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR





Oferta 13



Tipul:	Det. Informații
Tipul:	Det. Informații
Imprajur:	Det. Informații
Mediu:	Det. Informații
Tipul:	Det. Informații

Partenerii:

Allianz **Tiriac** [Asigurați-vă pentru casa voastră](#)

Descriere

De vânzare teren în România (loc de casă) cu suprafață de 17500 mp, cu dubla deschidere 12m x 17m, situat în zona Cartierului Nicolae Bălcescu.

Pret: 17.500€ ușor negociabil

Detalii:

[Contactează](#) Agenția Imobiliară

Agenția Imobiliară Acasă

ID: 266101

[Raportează](#)

Publicați

Elemente standard

[Deschideți](#)

Publicați

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această pr...

Publicați

Valoarea proprietății

Selecți valoarea imobilului

Oferta 14

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500-mp-17-500-euro-101NVT

Google YouTube Urmare Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

De vânzare loc de casa in roman, suprafata de 500 mp, 17.500 euro

17 500 € 25 €/m²

Roman, Noank

Teren de vânzare

Suprafata:	500 mp
Tip teren:	Det. Informații
Locație:	Det. Informații
Distanta:	Det. Informații
Tipul:	Det. Informații
Imprajur:	Det. Informații
Mediu:	Det. Informații
Tipul:	Det. Informații

Partenerii:

Allianz **Tiriac** [Asigurați-vă pentru casa voastră](#)

Descriere

De vânzare loc de casa in roman, suprafata 500 mp, dubla deschidere de 20 m.

Un singur loc de casa in roman.

Pret: 17.500€

Agenția Imobiliară Acasă

Valoarea estimată prin Agenția Imobiliară Acasă și serviciul de evaluare a terenului.

ID: 266101

[Raportează](#)

Publicați

Agentia Imobiliară Acasă

Agentia Imobiliară Acasă

0787686081

Suma*

Casa*

140

Trasatura terenului*

Sunt intereseți (4) de a vedea terenul de vânzare și a-l vizita în persoană. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Publicați

S.C. Lion Lanturi S.R.L.

S.C. Lion Lanturi S.R.L. Deschideți

Publicați

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

17500

EUR

Oferta 15

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500mp 22.000euro.

22 000 € 22.000 €

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila:	500 mp
Tip teren:	Teraza interioara
Locuitorie:	2 locuitori
Ornamentat:	Da
Gard:	Da
No acces:	Da
Reperajare:	Da
Moda:	Da
Tip vanzare:	Agente

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman, porciocsi intre nase, suprafata de 500 mp, descrierea: zona utilitate la limita provinciei.

Pret: 22.000 euro negociabil

Agentia Imobiliara Acasa
Agentia Imobiliara Acasa
☎ 0737 525 061

Nume:

Email:

+40 Numar de telefon:

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Acept raspunsul dvs. Multumesc!

Trimit mesajul

SPOR

Mucegaiul se rezolva cu SPOR Baie si Bucătărie.

Calculator de împrumut

Oferta 16

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-1165-mp-teren-zona-muslas-balcescu-IDFWWT

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa 1165 mp teren, zona muslas balcescu.

30 000 € 30.000 €

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila:	1165 mp
Tip teren:	Teraza interioara
Locuitorie:	2 locuitori
Ornamentat:	Da
Gard:	Da
No acces:	Da
Reperajare:	Da
Moda:	Da
Tip vanzare:	Agente

Descriere

De vanzare teren util de 1165 mp, zona muslas balcescu, zona utilitate la limita provinciei.

Pret: 30.000 euro negociabil

Agentia Imobiliara Acasa
Agentia Imobiliara Acasa
☎ 0737 525 061

Nume:

Email:

+40 Numar de telefon:

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Acept raspunsul dvs. Multumesc!

Trimit mesajul

UNITED24

Stand With Us against Corruption

Ofertra 17

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-balcescu-suprafata-1111-mp-IDENXa

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

0737 526 061

Totul este imagine (1)

De vanzare loc de casa in Balcescu, suprafata 1111 mp

30 000 € 27 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila	1111 m²
Tip teren	1111 m²
Suprafata teren	1111 m²
Dimensiuni	1111 m²
Clasa	1111 m²
Tip drum	1111 m²
Impozabil	1111 m²
Media	1111 m²
Tip vanzare	1111 m²

Descriere

DE VANZARE in ROMANIA

Loc de casa - 1111 mp

Descriere: Loc de casa de 1111 mp

Agentia imobiliara Acasa

Numar

Email

+40 Numar de telefon

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

Trimit mesajul

Why Foreigners from Around the World Are Fighting in Ukraine's International Legion

Ofertra 18

storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-pri maveni-IDZcRK

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome nu poate vizualiza unele elemente de Windows 10. Este o versiune interioară. Acest computer folosește Windows 7.



Totul este imagine (1)

Teren 330 mp zona primaverii

11 900 € 36 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila	330 m²
Tip teren	330 m²
Localizare	330 m²
Dimensiuni	330 m²
Clasa	330 m²
Tip drum	330 m²
Impozabil	330 m²

Descriere

Teren 330 mp zona primaverii

11 900 € 36 €/m²

Roman, Neamt

Roșdas SRL

Numar

Email

+40 Numar de telefon

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

Trimit mesajul

Oferta 20

stonia.ro/ro/oferta/teren-roman-IDD&In

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

0732.856.297

Teren Roman
29 500 € 74 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafata utila:	400 m ²
Tip teren:	134-135 m ²
Localizatie:	134-135 m ²
Distanta teren:	134-135 m ²
Gard:	134-135 m ²
Tip Agent:	134-135 m ²
Ingustimea:	134-135 m ²
Modul:	134-135 m ²
Tip vânzare:	Numita

Publicitate
Allianz **Travel** [Serviciu pentru vacanta](#)

Descriere

Teren de vânzare în Roman.
 Loc ideal cu prețuri apropiate. Terenul are toate serviciile necesare.
 Suprafata utila: 400 m².
 Distanta teren: 134-135 m².
 Modul: 134-135 m².
 Tip vânzare: Numita.

Publicitate
Calculator de împrumut

Calculați rata pe 12 luni a creditului

Laura Drago
 Auto Casa - agentie imobiliara
 0732.856.297

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și vreau să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Trimite mesajul

Publicitate
Surrender Demands as "Security Guarantees": Decoding Russian Diplomatic Dictionary

Oferta 26

stonia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-n-ora-IDFYnl

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

RARA BOKA

Înapoi

Teren pentru casă în oraș
36 000 € 74 €/m²

Strada Bogdan Dragoș, Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafata utila: 360 m²

Publicitate
Calculator de împrumut

Calculați rata pe 12 luni a creditului

Radu Semon
 RARA BOKA
 Agentie imobiliara

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

Publicitate
Surrender Demands as "Security Guarantees": Decoding Russian Diplomatic Dictionary

Valoarea proprietatii	36000	6000
--------------------------	-------	------

Lot 1: 822 mp, apă 15,5 metri, jumătate de de metri
Lot 2: 130 mp, apă 8 metri (a doua Boagă) Dragos, jumătate de 1 metri
Total da dragă și adă poate servi drept bancare și apă pentru cârmuirea de
înălțime la udră.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56645 Roman

Nr. cerere	8079
Ziua	21
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100186496018



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 136

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56645	207	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit partial cu gard beton

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	56645-C1	Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 136	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:66 mp; S. construita desfasurata:66 mp; CASĂ (P), construită între anii 2016-2017, cu suprafața construită desfășurată de 66 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51223 / 17/12/2015		
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA nr. 190, din 26/11/2015 emis de Consiliul Local Roman (ADEVERINȚA nr. 22166/15-12-2015 emis de Primaria Municipiului Roman; Certificat de atestare fiscală nr. 176532 din 15.12.2015 emis de PRIMĂRIA MUN. ROMAN);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583, domeniul privat	A1
40687 / 06/08/2024		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA NR.38, din 27/05/2021 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
B2	Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, ca urmare a modificării adresei, aceasta devenind : Loc. Roman, Str NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 136, Jud. Neamt	A1
8079 / 21/02/2025		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare a edificării construcției nr. 11577, din 18/02/2025 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare fiscală nr. 11927, din 12/02/2025 emis de Municipiul Roman;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) DOBRIN SORIN 2) DOBRIN ANA - MARIA , bun comun în devălmășie;	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
40687 / 06/08/2024		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.8964, din 04/06/2012 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani 1) DOBRIN SORIN	A1

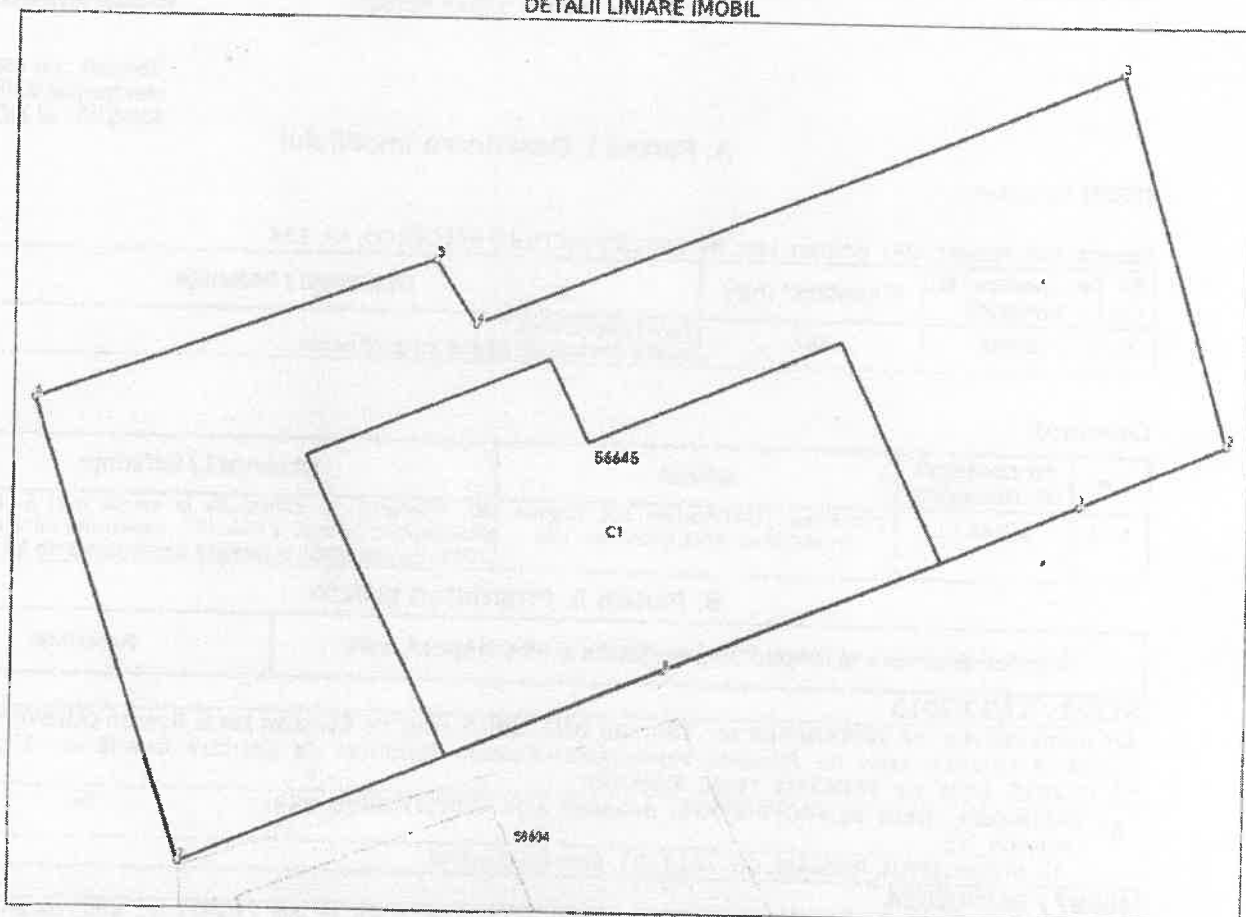
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56645	207	imobil împrejmuit parțial cu gard beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	207	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	56645-C1	construcții de locuințe	66	Cu acte	S. construită la sol: 66 mp; S. construită desfășurată: 66 mp; CASĂ (P), construită între anii 2016-2017, cu suprafața construită desfășurată de 66 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.347
2	3	7.954
3	4	14.449
4	5	1.57
5	6	8.792
6	7	10.131
7	8	10.821
8	1	9.359

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a acțelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 167 RON, -Dovada plata card online nr.14087/21-02-2025 în suma de 167, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

06-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Dosarul nr. 8079 / 21-02-2025

INCHEIERE Nr. 8079

Registrator: CONSTANTIN IVANESCU

Asistent: MIHAI MOISE

Asupra cererii introduse de DOBRIN SORIN privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare a edificării construcției nr. 11577/18-02-2025 emis de Municipiul Roman;

-Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare fiscală nr. 11927/12-02-2025 emis de Municipiul Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 167 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.14087/21-02-2025 in suma de 167 pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 56645, inscris in cartea funciara 56645 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;

- se notează edificarea construcției C1 asupra A.1, A1.1 sub B.3 din cartea funciara 56645 UAT Roman;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea DOBRIN SORIN, DOBRIN ANA - MARIA, bun comun în devălmășie ;, sub B.4 din cartea funciara 56645 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

DOBRIN ANA - MARIA

PRIMĂRIA MUN. ROMAN

GIURGILA GELU

DOBRIN SORIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

07-03-2025

Registrator,

CONSTANTIN IVANESCU

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 8964 din 04.06.2012

5.16

1. Părțile contractante

Între municipiul Roman reprezentată prin primar Laurențiu Dan Leoreanu și secretar Carnariu Gheorghe, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent și numită în continuare partea întâia, pe de o parte și DOBRIN SORIN cu domiciliul în Roman, str. N. Bălcescu nr.130 bis jud. Neamț posesor al C.I. seria NT nr. 569136/2011 eliberată de Poliția Roman, CNP 1861228270847 având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr. 51 din 25.04.2012 prin care s-a aprobat concesionarea și a procesului verbal de adjudecare a licitației din data de 31.05.2012, pentru terenul situat în Roman, str. N.Bălcescu nr.130, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Roman, str. N.Bălcescu nr.130 în suprafață de 223 m.p., așa cum rezultă din planul de situație anexat, în scopul construirii unei locuințe.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces verbal de predare primire, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice zonale având destinația de locuință. Termenul de începere al lucrărilor este de 12 luni de la data semnării contractului iar durata de execuție este de maxim 24 luni de la data începerii lucrărilor.

3. Termenul contractului

Art. 3. Durata concesiunii este de 49 de ani, începând cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4. Partea întâi (concedentul) va comunica părții a doua (concesionarul) cu doi ani înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

4. Pretul concesiunii

Art. 5. Pretul concesiunii este contravaloarea în lei la data plății a 0,88 €/mp/an stabilit prin procesul verbal de licitație din 31.05.2012.

Art. 6. Pretul concesiunii prevăzut la art. 5 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar,



5. Modalitatea de plată

Art. 7. Sumele prevăzute la art.5. se vor plăti în numerar sau prin ordin de plată în contul părții întâi nr. 21220207261358 deschis la Trezoreria Roman.

Art. 8. Sumele prevăzute la art. 5 se plătesc în rate semestriale, la cursul euro din ziua achitării taxei. Taxa se datorează de la data predării terenului.

Art. 9. Pentru neplata taxei la termen se aplică dobânzi și penalități de întârziere la suma datorată, conform legislației în vigoare.

6. Încetarea concesiunii

Art. 10. Concesiunea poate înceta prin:

10 a . -expirarea duratei;

10 b . -răscumpărare;

10 c . -reziliere de drept;

10 d. -retragere;

10 e . -renunțare;

10 a . Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

10 a 1. La termenul de încetare a concesiunii concesionarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el , gratuit și libere de orice sarcini;

10 a 2. Concesionarul va prezenta din partea Direcției finanțe buget local, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat , după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

10 a 3. Eventualele materiale aprovizionate , obiectele de mobilier , instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți , se vor prelua de către concedent , pe bază de contract , la data expirării concesiunii.

10 b. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

10 b 1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

10 b 2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale.

10 c. Încetarea contractului prin reziliere de drept

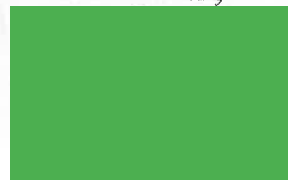
Concesiunea se retrage și contractul se reziliază unilateral, de drept și fără somație în situația în care concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

10.d. Încetarea contractului prin retragere.

Vizat Serviciul juridic,



Beneficiar,



10 d 1. Concesiunea se retrage și contractul se consideră reziliat prin acord ambelor părți și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data concesionării.

10 d 2. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

10 e. Înțetarea concesiunii prin renunțare

Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării contractului.

7. Obligațiile părților

Art. 11. Partea întâi are obligația :

11.1. De a acorda sprijin părții a doua, în obținerea avizelor și acordurilor legale pentru realizarea investiției;

11.2. Partea întâi are dreptul ca împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

11.3. Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcțiune sau în cazul în care nu se respectă orice clauze contractuale conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Art. 12. Partea a doua are obligația:

12. 1. Să respecte întocmai prevederile planului urbanistic de detaliu .

12. 2. Să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu planul urbanistic și numai pe baza autorizației de construcție eliberată de cei în drept, precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr.50/1991 - republicată.

12. 3. Să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune. Elementele tehnice prezentate în planul urbanistic nu reprezintă soluții aprobate.

12.4. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor. Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apă, surse de încălzire, sistematizare verticală) se execută pe cheltuiala exclusivă a părții a doua.

12.5. În cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art. 9, 10 partea a doua (concesionarul) are următoarele obligații:

a) să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiții (ce urma să se realizeze sau s-a realizat) pe terenul concesionat .

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar

b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți, sau dobândește drepturi în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care partea întâi se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute.

c) să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare, pentru care aceasta să își poată exercita opțiunea.

d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin partea întâi, în cazul în care acesta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

8. Forța majoră

13.a. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește răspunderea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și irremediabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

13.b. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

13.c. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

13.d. În condițiile în care forța majoră conduce la o declarare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

9. Litigii

Art. 14. Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art. 15. Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedent) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare în România.

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar,

10. Dispoziții finale

Art.16. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

Art.17. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Art.18. Concesionarul are obligația de a declara, în vederea impunerii și deschiderii de rol fiscal, obiectul concesiunii, în termenul prevăzut de Codul Fiscal (30 de zile de la data încheierii contractului).

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Roman, str. N.Bălcescu nr.130 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 5 pagini.

CONCEDENT
MUNICIPIUL ROM

Primar

LAURENȚIU DAN LEOREANU

Secretar

Jr. GHEORGHE CARNARU

CONCESIONAR,

DOBRIN SORIN

Director Executiv D.I.T.L.
Ec. GABRIELA PISICĂ

Arhitect șef

Arh. ANA-MARIA ALEXE

Serviciul juridic,

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

Beneficiar,

Vizat Serviciul juridic

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 124 m²,
Str. 13 Septembrie, nr.19 bis,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Utilizatori desemnați: Municipiul Roman
Dârlea Dumitru**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimăție 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) ACTIVELE SUPUSE EVALUĂRII	5
B) CLIENTUL.....	5
C) UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	5
D) UTILIZATOR DESEMNAȚ	5
E) EVALUATORUL	5
F) MONEDA EVALUĂRII.....	5
G) DATA EVALUĂRII.....	5
H) TIPUL VALORII.....	5
I) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
J) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
K) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
L) SPECIALIȘTI.....	8
M) FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (EGS).....	8
N) TIPUL RAPORTULUI	8
O) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
P) CONFORMITĂȚII CU SEV.....	9
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	10
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	11
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	11
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	12
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	12
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	12
4.1 ANALIZA CARACTERISTICILOR PROPRIETĂȚII.....	13
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	13
4.3 ANALIZA CERERII	14
4.4 ANALIZA OFERTEI	14
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	15
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	15
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	16
CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI.....	17
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE	17
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	17
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	28

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară
Contract concesiune

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Activul supus evaluării este **un teren** cu suprafața de 124 m² situat în str. 13 Septembrie, nr. 19 bis, Roman, județul Neamț.

Clientul serviciului de evaluare este Municipiul Roman.

Utilizatorii desemnați sunt Municipiul Roman și Dârlea Dumitru.

Evaluator este Dancea Carmen, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimație nr.11968. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 02.03.2026

Data evaluării: 02.03.2026

Data raportului: 02.03.2026

Curs valutar la 02.03.2026 1 euro = 5,0972 lei

Utilizarea desemnată este informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia.

Tipul de valoare estimată, conform utilizării desemnate, este **valoarea echitabilă**.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate deplin : posesie, folosință și dispoziție.

Valoarea estimată a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 02.03.2026
Teren 124 mp	str. 13 Septembrie, nr. 19 bis, Roman, județul Neamț	Roman	3820	19500

Valoarea nu este afectată de TVA.

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

că: În calitate de evaluator autorizat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință

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

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

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

a) Activele supuse evaluării

Se supune evaluării un teren situat în str. 13 Septembrie, nr. 19 bis, Roman, județul Neamț. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din declarația clientului.

Terenul are o suprafață de 124 m², este plan, are deschidere de 3m la strada 13 Septembrie, neamenajată. Rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan se află la limita de proprietate.

La data evaluării terenul este concesionat către Dârlea Dumitru, în baza contractului de concesiune nr.10843 din 01.11.2019 și este destinat extinderii unei anexe gospodărești.

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 **întregul drept de proprietate** : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

b) Clientul

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

c) Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este **informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia**.

d) Utilizator desemnat

Utilizatori desemnați sunt **Municipiul Roman și Dârlea Dumitru**

e) Evaluatorul

Evaluatorul este **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 20 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>).

f) Moneda evaluării

Valoarea finală rezultată din evaluare este exprimată în euro și lei la cursul valutar din data evaluării.

g) Data evaluării

Data evaluării este **02.03.2026**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,0972. 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 proprietății imobiliare a fost realizată de evaluator la data de **02.03.2026**, în prezența proprietarului.

Data raportului este **02.03.2026**.

h) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de utilizarea desemnată a evaluării. Un tip al valorii reprezintă o precizare a ipotezelor fundamentale în baza cărora se cuantifică valoarea unui activ. 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 acelui activ.

Conform utilizării desemnate a evaluării și cerinței clientului, având în vedere că vânzarea terenului se realizează către concesionarul acestuia, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea echitabilă**.

Conform **SEV 102**, valoarea echitabilă reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau al unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea echitabilă presupune estimarea unui preț care este just pentru ambele părți specifice implicate în tranzacție, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le poate obține din realizarea tranzacției.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, **valoarea de piață** presupune că orice avantaj sau dezavantaj care nu ar putea fi obținut sau suportat de participanții obișnuiți de pe piață nu trebuie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe situații, prețul care este just pentru ambele părți va fi apropiat de cel care s-ar putea obține pe piață, pot exista cazuri în care estimarea valorii echitabile presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu sunt relevante pentru estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate din combinarea drepturilor asupra proprietății.

În cazul de față nu au fost identificate elemente care să conducă la diferențe față de valoarea de piață. Contractul de concesiune nu conține prevederi privind obligațiile concedentului sau ale concesionarului care să influențeze valoarea terenului în cazul vânzării.

Prin urmare, în condițiile concrete ale prezentei evaluări, **valoarea echitabilă estimată este la un nivel echivalent valorii de piață a terenului.**

i) 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 terenul în prezența clientului. 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.

j) 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 comuna Dulcești și vecinătăți culese de pe site-ul primăriei Dulcești

- 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.

k) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

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

- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare 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

Deși terenul este concesionat la data evaluării, estimarea valorii a fost realizată prin raportare la piața terenurilor intravilane similare tranzacționate în condiții de proprietate deplină, **presupunând că proprietatea este liberă de sarcini la data evaluării.**

l) Specialiști

La realizarea evaluării nu a fost necesar să se apeleze la serviciile unei firme terțe, a unui specialist sau expert.

m) Factori de mediu, sociali și de guvernare (EGS)

În cadrul prezentului raport de evaluare s-au avut în vedere și aspecte generale referitoare la factorii de mediu, sociali și de guvernare, conform cerințelor Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025.

Nu au fost identificate informații sau circumstanțe specifice care să indice o influență semnificativă a acestor factori asupra valorii mijloacelor fixe evaluate.

Mediul în care își desfășoară activitatea entitatea evaluată, nu prezintă riscuri de mediu cunoscute, restricții legislative ori de guvernare care să afecteze utilizarea sau valoarea bunurilor evaluate.

În consecință, factorii EGS nu au fost considerați determinanți în estimarea valorii, fiind doar analizați din perspectiva conformității cu cerințele standardelor în vigoare.

n) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 106 – Documentare și raportare. 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.

Raportul cuprinde următoarele capitole:

Cap. I Introducere

Cap. II Termenii de referință ai evaluării

Cap. III Prezentarea datelor

Cap. IV Analiza pieței imobiliare

o) 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 stampila eliberată acestuia de ANEVAR, valabilă pentru anul în curs.

p) Conformității 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

- **SEV 100** - Cadrul general al evaluării
- **SEV 101** – Termenii de referință ai evaluării
- **SEV 102** – Tipuri ale valorii
- **SEV 103** – Abordări în evaluare
- **SEV 104** – Informații și date de intrare
- **SEV 105** – Modele de evaluare
- **SEV 106** – Documentare și raportare

Standarde pentru active

- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

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

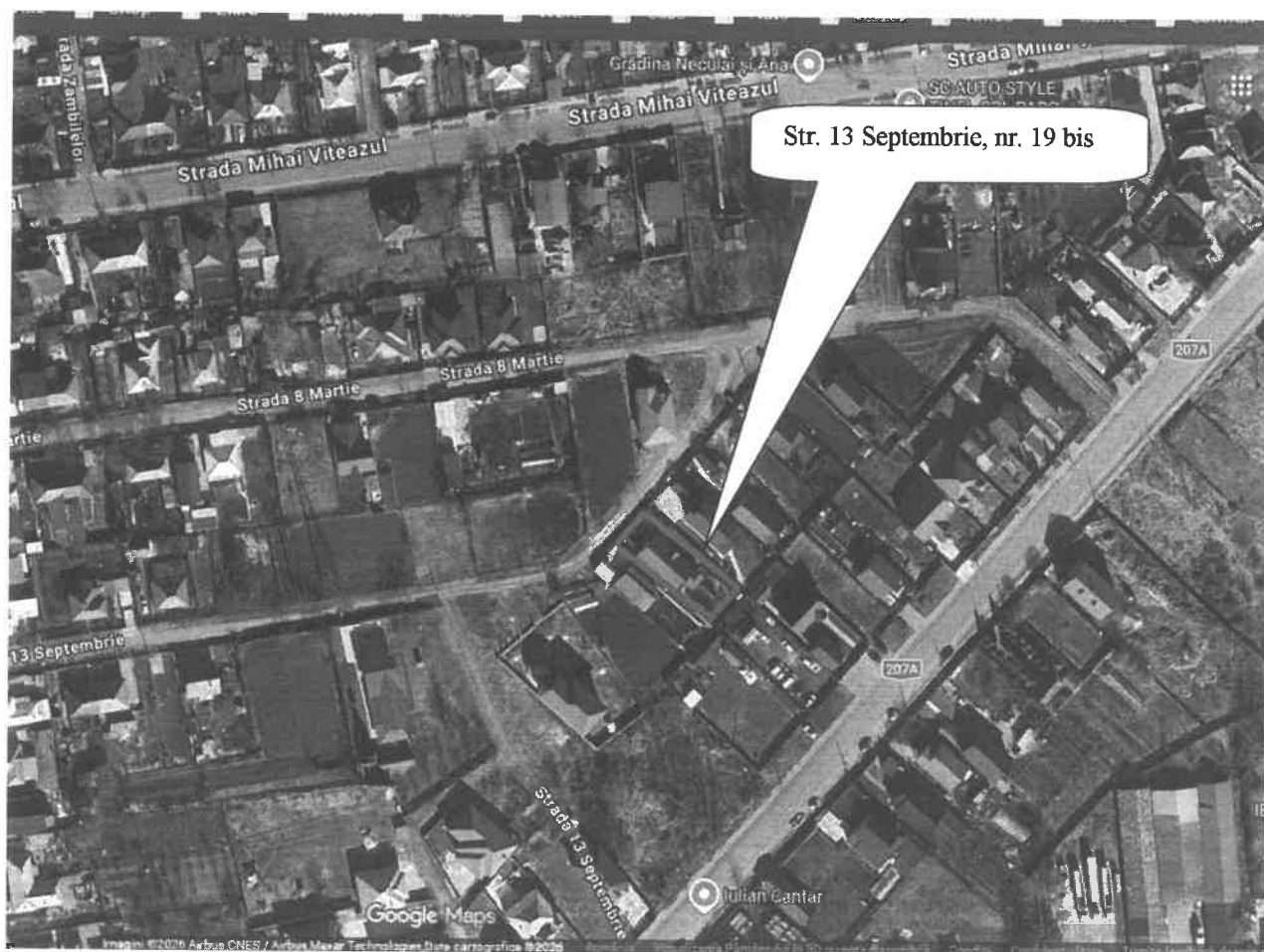
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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 reședința ale județelor vecine. Este plasat la o distanță de 49 km de municipiul reședință de județ - Piatra Neamț (pe DN 15D), la 42 km de municipiul Bacău (pe DN 2, care are și statut de drum european – E 85), la 83 km de Vaslui (pe DN 15D), la 86 km de municipiul Iași (pe DN 2/E 85 și DN 28/E583) și la 106 Km de municipiul Suceava.

Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, pe strada 13 Septembrie, în cartierul de locuințe și funcțiuni complementare din partea de nord-est a municipiului Roman.



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

D.p.d.v. al pieței imobiliare zona este atractivă și adecvată pentru construirea de locuințe unifamiliare. Zona cuprinde locuințe unifamiliale dar și terenuri virane neîntreținute situate pe partea opusă a străzii 13 Septembrie. Nu s-au identificat în zonă terenuri oferite spre vânzare.

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman. Nu a fost pusă la dispoziție documentație cadastrală astfel că identificarea s-a făcut după un Plan de situație anexat contractului de concesiune.



3.3 Descrierea amplasamentului si terenului

Terenul de evaluat este amplasat spre marginea cartierului de locuințe unifamiliare din partea de nord-est a municipiului.

Terenul are suprafața de 124 m², este plan , are forma unei fâșii cu deschidere de 3 m la str. 13 Septembrie și face poarte dintr-un lot cu lățimea de 6m situat între două proprietăți rezidențiale proprietate privată. Terenul de evaluat este situat în continuarea proprietății concesionarului și este destinat unei anexe gospodărești.

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

Rețelele de energie electric, alimentare cu apă , de canalizare și cea de gaz metan se găsesc la limita de proprietate.

Vedere din stradă (neasfaltată)



Teren viran vis-a-vis de terenul de evaluat



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt elemente relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

Analiza pieței imobiliare este realizată în conformitate cu **Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR (SEV 2025)**, care prevăd că estimarea valorii de piață trebuie fundamentată pe analiza relației dintre cerere și ofertă pentru tipul de proprietate analizat, precum și pe date de piață relevante și verificabile.

Conform **SEV – Cadrul general și SEV 103 Raportarea evaluării**, analiza pieței reprezintă etapa prin care evaluatorul investighează caracteristicile pieței relevante, identifică tendințele acestora și interpretează datele de piață utilizate ulterior în aplicarea abordării prin piață.

Prețurile tranzacțiilor imobiliare consemnate în contractele autentificate notarial nu sunt publice în România și nu există o bază de date transparentă accesibilă evaluatorilor, ceea ce face dificilă obținerea unor informații privind tranzacțiile efective.

În vederea realizării analizei de piață, evaluatorul a investigat informațiile disponibile public referitoare la terenuri intravilane comparabile situate în municipiul Roman, utilizând date provenite din anunțuri de ofertare publicate pe portaluri imobiliare și alte surse accesibile publicului.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR**, în situațiile în care informațiile privind prețurile de tranzacție nu sunt disponibile sau nu pot fi obținute în mod rezonabil, evaluatorul poate utiliza date privind ofertele de piață, cu mențiunea că acestea pot diferi de prețurile la care se finalizează tranzacțiile efective.

Prin urmare, datele de ofertă identificate au fost utilizate ca **indicatori ai nivelului prețurilor de piață**, fiind analizate și interpretate în raport cu caracteristicile proprietăților comparabile și cu condițiile pieței locale, evaluatorul exercitându-și raționamentul profesional în selectarea și utilizarea acestor informații.

Evaluatorul consideră că informațiile identificate sunt suficiente și relevante pentru a reflecta nivelul prețurilor de piață pentru tipul de proprietate analizat.

4.1 Analiza caracteristicilor proprietății

Imobilul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător, după cum rezultă din tabelul următor:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiuni pe mai multe axe prioritare	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă de locuințe cartierului din partea de nord-est a municipiului	- nivel socio-economic modest al unei părți din populația zonei
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată - Rețelele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate	- Deschidere de 3 m

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

4.2 Delimitarea pieței relevante

Din punct de vedere geografic piața imobiliară relevantă pentru proprietatea evaluată este piața terenurilor intravilane rezidențiale situate în municipiul Roman.

Din punct de vedere funcțional, proprietatea evaluată se înscrie în subpiața terenurilor situate în zone rezidențiale ale municipiului, destinate în principal construirii de locuințe unifamilare sau utilizărilor complementare acestora.

Proprietatea evaluată prezintă însă o particularitate, respectiv **utilizarea sa complementară** unei proprietăți rezidențiale existente, fiind destinată amplasării unor construcții anexe gospodărești sau extinderii curții aferente locuinței concesionarului.

În aceste condiții, piața relevantă este reprezentată de piața terenurilor rezidențiale intravilane din municipiul Roman, din care sunt selectate proprietăți comparabile cu caracteristici cât mai apropiate din punct de vedere al amplasamentului, suprafeței, posibilităților de utilizare.

Analiza comparativă a valorii are la bază informațiile disponibile privind ofertele de vânzare pentru astfel de terenuri, diferențele dintre proprietăți fiind reflectate prin ajustările aplicabile în cadrul metodei comparației directe.

4.3 Analiza cererii

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

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

Cererea pentru terenuri intravilane din municipiul Roman este determinată în principal de dezvoltarea locuințelor individuale și de investițiile imobiliare de mici dimensiuni.

Din analiza ofertelor publice și a informațiilor disponibile pe portalurile imobiliare rezultă că piața locală este caracterizată de o cerere moderată, orientată în special către:

- loturi de teren cu suprafețe cuprinse între **400 mp și 1.200 mp**, destinate construcțiilor de locuințe individuale;
- terenuri de dimensiuni mai mari destinate dezvoltărilor rezidențiale sau investițiilor imobiliare;
- terenuri situate în zone cu acces la infrastructură urbană și utilități.

Cererea este influențată de factori precum amplasamentul, accesul la utilități, accesibilitatea rutieră și posibilitățile de construire conform documentațiilor de urbanism.

Municipiul Roman, ca și județul Neamț din care face parte, se caracterizează printr-un ritm moderat al dezvoltării economice și prin tendințe demografice de reducere a populației, generate în principal de migrația externă și de mobilitatea populației active către centre urbane mai mari. În acest context, nivelul veniturilor populației și accesul la finanțare pentru investiții imobiliare sunt relativ limitate comparativ cu piețele imobiliare din marile centre urbane.

Aceste caracteristici influențează nivelul cererii pentru terenuri intravilane destinate construirii, care se manifestă la un nivel relativ redus și este orientată în principal către loturi de dimensiuni mici sau medii destinate locuințelor individuale.

4.4 Analiza ofertei

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

Oferta de terenuri intravilane în municipiul Roman este relativ diversificată și cuprinde proprietăți cu suprafețe și caracteristici diferite.

Pe baza datelor centralizate în grila de piață utilizată în analiză au fost identificate terenuri cu suprafețe variind de la aproximativ **300 mp până la peste 20.000 mp**.

Prețurile unitare rezultate din analiza ofertelor se situează într-un interval relativ larg, determinat de caracteristicile terenurilor:

- loturi mici pentru locuințe: aproximativ **30 – 70 €/mp**;
- loturi rezidențiale de dimensiuni medii: aproximativ **20 – 40 €/mp**;
- terenuri intravilane de suprafață mare: aproximativ **8 – 20 €/mp**.

Diferențele de preț sunt determinate în principal de:

- amplasamentul în cadrul municipiului;
- accesul la utilități;
- dimensiunea și forma terenului;
- potențialul urbanistic al proprietății.

Se poate concluziona că oferta existentă pe piață este caracterizată de prezența unui număr moderat de anunțuri, ceea ce este specific piețelor imobiliare locale din orașe de dimensiuni medii.

4.5 Relația între cerere și ofertă

Analiza pieței imobiliare locale indică existența unei cereri relativ moderate pentru terenuri intravilane destinate construirii în municipiul Roman, cerere influențată de caracteristicile economice și demografice ale zonei, precum nivelul veniturilor populației, mobilitatea acesteia și dinamica dezvoltării economice locale. Comparativ cu piețele imobiliare din marile centre urbane, cererea pentru astfel de proprietăți se manifestă la un nivel mai redus.

În ceea ce privește raportul dintre cerere și ofertă, analiza ofertelor identificate indică existența unei **oferte relativ diversificate**, cu un număr moderat de proprietăți disponibile pe piață. În aceste condiții, piața locală a terenurilor intravilane poate fi caracterizată ca fiind **relativ echilibrată**, însă cu o **cerere mai redusă comparativ cu piețele imobiliare din orașele mari**, ceea ce conduce la o lichiditate moderată a pieței și la variații ale prețurilor determinate în principal de caracteristicile individuale ale proprietăților.

În aceste condiții, analiza pieței a fost realizată pe baza ofertelor de vânzare identificate pe piața imobiliară locală, considerate indicatori ai nivelului prețurilor solicitate în piață. Aceste informații au fost analizate și interpretate în raport cu caracteristicile proprietăților comparabile și cu relația dintre cerere și ofertă, evaluatorul exercitându-și raționamentul profesional în selectarea și utilizarea datelor de piață relevante pentru estimarea valorii proprietăților evaluate.

4.6 Concluzii privind piața

Analiza pieței imobiliare relevante pentru proprietatea evaluată evidențiază faptul că piața terenurilor intravilane din municipiul Roman este caracterizată de un volum relativ redus al tranzacțiilor și de un nivel limitat al transparenței informațiilor privind prețurile efective de vânzare.

În aceste condiții, analiza pieței se bazează în principal pe informații publice privind ofertele de vânzare disponibile pe piața imobiliară locală, coroborate cu observațiile rezultate din analiza ofertelor existente și cu experiența evaluatorului pe piața locală.

Oferta de terenuri intravilane în municipiul Roman este reprezentată în principal de loturi destinate construirii de locuințe individuale, situate în cartiere rezidențiale ale orașului. Prețurile unitare identificate pentru aceste terenuri variază în funcție de amplasament, suprafață și caracteristicile fizice ale terenului.

Cererea pentru astfel de proprietăți este generată în principal de persoane fizice care urmăresc construirea unei locuințe sau de investitori locali interesați de dezvoltări imobiliare de mică dimensiune.

În cazul terenurilor cu caracteristici atipice sau cu utilizare limitată, nivelul valorii este influențat în mod semnificativ de posibilitățile efective de utilizare a terenului și de modul în care acesta poate fi integrat în utilizarea unei proprietăți existente.

În aceste condiții, diferențele de amplasament, suprafață și utilizare sunt reflectate în nivelurile unitare ale prețurilor observate pe piață.

Pe baza informațiilor disponibile se poate concluziona că piața terenurilor intravilane din municipiul Roman este o piață relativ stabilă, caracterizată printr-o cerere moderată și o ofertă diversificată pentru terenurile rezidențiale obișnuite, în timp ce proprietățile cu caracteristici particulare sau cu utilizare limitată sunt tranzacționate mai rar și necesită o analiză comparativă atentă pentru estimarea valorii.

Prin urmare, pentru estimarea valorii proprietății evaluate au fost utilizate informațiile de piață disponibile privind terenuri intravilane comparabile, urmând ca diferențele de amplasament, suprafață și utilizare să fie reflectate prin ajustările aplicate în cadrul metodei comparației directe.

În cadrul pieței imobiliare locale, nivelul valorii terenurilor este influențat în principal de amplasament, posibilitățile de utilizare urbanistică și caracteristicile fizice ale terenului. Proprietățile cu amplasament favorabil și cu posibilități de utilizare economică mai eficiente tind să înregistreze valori unitare superioare comparativ cu terenurile cu utilizare limitată sau cu caracteristici atipice.

În aceste condiții, estimarea valorii proprietății evaluate se bazează pe analiza comparativă a ofertelor de terenuri intravilane disponibile pe piața locală, diferențele dintre proprietăți fiind reflectate prin ajustările aplicate în cadrul metodei comparației directe.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) reprezintă utilizarea posibilă fizic, permisă legal și fezabilă economic care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, din perspectiva unui participant tipic al pieței.

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, utilizarea curentă se consideră cea mai bună utilizare dacă nu există indicii din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că o altă utilizare ar genera o valoare mai mare a proprietății.

Terenul evaluat este situat într-un cartier de locuințe unifamiliale din municipiul Roman și face parte dintr-o fâșie de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Roman, amplasată între două proprietăți rezidențiale private.

Conform contractului de concesiune, terenul este destinat completării proprietății concesionarului și utilizării pentru construcții anexe gospodărești.

Având în vedere configurația terenului și destinația prevăzută în contractul de concesiune, **terenul nu poate constitui în mod independent un lot rezidențial destinat construirii unei locuințe.**

În aceste condiții, cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este **utilizarea complementară unei proprietăți rezidențiale existente**, respectiv pentru amplasarea unor construcții anexe gospodărești sau pentru extinderea curții aferente unei locuințe. Această utilizare este conformă cu caracterul zonei rezidențiale și reflectă modul în care un participant tipic al pieței ar utiliza un teren cu astfel de caracteristici.

CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI

6.1 Considerații teoretice

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

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

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

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

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

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

Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber sunt următoarele: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării**.¹

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 intravilanul municipiului Roman, similare d.p.d.v. al pieței imobiliare cu terenul de evaluat :

¹ GEV 630, paragraful 79

Grila datelor de piață

	Localizare teren intravilan Roman	Suprafa ța (mp)	Preț (euro)	Preț (euro/m p)	Descriere	Sursa	Tel.
1	str. Moldovei	400	57.500	143,75	Autorizație de construire emisă (casă parter), utilități la limită, deschidere 17 m.	OLX	076 634 4467
2	Str. Miron Costin	561	63.000	112,30	Utilități (gaz/apă/canal/electricitate), autorizație + proiect casă (conform descrierii), langa NC 55416, colt cu str Petru Rares, necesita demolare	OLX	
3	Str. Cucutei	450	16.000	35,56	2 loturi x 450 mp; menționează posibil 900 mp total 30000euro, langa biserica.	OLX	077 138 9448
5	Langa str . Ocnitei	500	19.000	38,00	Front stradal 20 m; POT 1%, CUT 1.5 (conform anunț).NC 53913	Imobili are.ro	0747171753
10	Cartier Bălcescu	500	14.900	29,80	Vand terenuri in BalcescuZona YRY Residence, loturi de 500mp, 30 euro/mp	OLX	
(B) 13	Cartier Balcescu	822	33.500	40,75	822 mp intravilan, deschidere pe doua laturi , utilitati	OLX	0737526061
14	Cartier Balcescu	500	17.500	35,00	loc de casă 500 mp, deschidere 20m, utilitati	OLX	0737526061
(C)1 5	Cartier Balcescu, stre Islazului	500	22.000	44,00	loc de casă 500 mp.intre case deschidere 12m, utilitati	OLX	0737526061
16	Cartier Balcescu	1165	30.000	25,75	1.165 mp zona 13 Septembrie, intre case, utilitati	OLX	0737526061
17	Cartier Balcescu	1111	30.000	27,00	1.111 mp Bălcescu, deschidere 46m	OLX	
(A) 18	Zona Primăverii	330	11.900	36,06	teren 330 mp zona Primăverii, deschidere 18m, asfalt, utilitati	OLX	0767873868
19	La Veterani	500	16.500	33,00	'Teren intravilan – Roman, Zona La Veterani', utilitati	OLX	0732856297
20	marginie	401	29.500	73,57	Teren Roman 401 mp cu o temelie tumata si proiect, e periferic, deschidere 13m	OLX	
22	Cartier Balcescu	1111	28.800	25,92	Teren intravilan Roman 1.111 mp, deschidere 47m	OLX	
(D) 26	Cartier Balcescu	952	36.000	37,82	Teren pentru casă 952 mp, Teren de 952 mp cu lățime 15.5 metri - Str. Bogdan Dragoș, nr. 187ATerenul se începează cu Școala gimnazială "Carol I" și se află peste drum de	OLX	0745556144

					supermarketul PROFI de pe strada Bogdan Dragoș. bransamente la utilități.		
27	Cordun	300	22.000	73,33	loc de casa, la strada principala, utilitati	OLX	
31	Mariko	2500		25,00		OLX	
33		2267	70.000	31	probabil cr el, in 2025 a fost cu 60000euro	Romim o	0766240570
34	Strand	1000	100.000	100	teren liber, deschidere 15m, zona strand		0766747955

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

Proprietățile comparabile utilizate sunt terenuri intravilane similare tranzacționate în condiții de proprietate deplină. Situația juridică a terenului evaluat (concesiunea) nu a fost considerată un element de ajustare, întrucât estimarea valorii a fost realizată presupunând că proprietatea este liberă de sarcini la data evaluării.

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A – ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona str. Primăverii, 330mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 11900euro, respectiv 36 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK.html>, informații la tel. 0767873868.

storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

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



Touta imagine (1)

Teren 330 mp zona primaverii
11900 € 36 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Scurtă descriere: 330 m²

Tip teren: de construit

Localizare: utilitate

Dimensiuni: fără informații

Garaj: nu

Pe acoperș: ☒ intravilan ☒ privat

Împrejurimi: fără informații

Rovidas SRL
Rovidas SRL
☎ 0767573666

Nume *

Email *

+40 Număr de telefon *

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

Autentificarea prin e-mail este posibilă numai pentru utilizatorii conectați.
Administrația proiectelor de terenuri S.C. OLX Online Servicii S.R.L. este un [partener](#)

Trimite mesajul

Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Mediu:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Alliant Titlac [Scufundati-va in casa la](#)

Descriere

De vanzare teren intravilan (loc de casa) cu suprafata de 500mp, cu dubla deschidere 12m la strada asfaltata, plan, pret de oferta 22000euro, respectiv 44 euro/mp, negociabil, oferta valabila la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M.html>, informații la tel. 0737526061

Pret: 22.000,00, ușor negociabil

Detalii:

[Cota de 25%](#) la achiziționare

Agentia imobiliara Acasa

ID: 1005648

Raportază

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Islazului, 500mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, între case, deschidere 12m la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 22000euro, respectiv 44 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M.html>, informații la tel. 0737526061

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

Totale imagini (1)

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500mp 22.000euro

22 000 € 44 €/m²

Roman Nubrit

Teren de vânzare

Suprafata utila:	500 mp
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiune:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Mediu:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Alliant Titlac [Scufundati-va in casa la](#)

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman, proprietate intravilan, suprafata de 500 mp, deschidere 12m utilitățile la limita proprietate

Pret: 22.002 euro negociabil

ID: 1005648

Raportază

Agentia Imobiliara Acasa
Agentia Imobiliara Acasa
☎ 0757626061

Nume:

Email:

140 Numar de telefon:

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept ca un agent să mă contacteze.

Trimită mesajul

Publicitate

SPOR

Mucagaul se rezolvă cu SPOR Bale și Bucătărie.

Publicitate

Calculator de împrumut

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Bogdan Dragoș, 952mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, stradă asfaltată, plan, lângă școală și unități comerciale și de prestări servicii, pret de ofertă 36000euro, respectiv 38 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-n-ora-IDFYnl.html>, informații la tel. 0745556144.

[Google](#)
[YouTube](#)
[Utile](#)
[Shop](#)
[Zare](#)
[Movie](#)
[Plati](#)
[Work](#)
[Casa](#)
[Auto](#)
[Travel](#)
[Km1](#)

[storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-n-ora-IDFYnl](#)

[< Inapoi](#)

[Distribuie](#)
[Salvează](#)

Teren pentru casa în drag

36 000 € 38 €/m²

Strada Bogdan Dragoș, Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 952 m²

Radu Samson
RARA Serviciu
Afiliat număr 1

Nume*

Telefon*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 952 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: 3.0 x 119.00 m

Gard: fără înălțime

Tip acoperș: asfaltat

Inchiriere: fără informații

Mediu:

- ☒ apă caldă
- ☒ gaz
- ☒ electricitate
- ☒ canalizare

Tip vânzare: agentie

Publicare:
[Anunț](#)
[Tiriac](#)
[Anunț pentru terasă](#)

Descriere

Agencia imobiliara RARA Serviciu propune spre vânzare în Roman, județul Neamt, Teren de 952 mp cu lățime 15.5 metri - Str. Bogdan Dragoș, nr. 977A

Terenul se învecinează cu Școala primăriei "Carol I" și se află peste drum de supermarketul PROFI de pe strada Bogdan Dragoș. Suprafața este compusă din două loturi:

Lot 1: 922 mp, lățime 15.5 metri, lungime 25 de metri
Lot 2: 130 mp, lățime 6 metri la strada Bogdan Dragoș, lungime 16.7 metri

Lotul de lângă stradă poate servi drept parcare și spațiu pentru câștigarea de beneficienți la utilități.

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu încredere răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Automate pentru fermieri

Calculator de imprumut

Valoarea proprietății: 36000 EUR

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, numărul de deschideri, amplasamentul.

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

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

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 5-10%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 5%.

În analiza comparativă s-a urmărit identificarea unor perechi de proprietăți comparabile care să permită estimarea impactului elementelor de diferențiere. Având în vedere numărul limitat de oferte disponibile pe piața locală și diferențele simultane dintre proprietăți, nu au putut fi identificate perechi perfecte de date. În aceste condiții, ajustările aplicate au fost estimate pe baza informațiilor disponibile din piață, a observațiilor rezultate din analiza ofertelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

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 – Comparabilele utilizate reprezintă terenuri intravilane oferite spre vânzare în condiții de proprietate deplină. Terenul evaluat aparține domeniului privat al Municipiului Roman și este concesionat la data evaluării. În conformitate cu ipoteza evaluării, terenul este analizat ca și cum ar fi liber de sarcini la data evaluării, astfel încât drepturile analizate sunt comparabile cu cele ale terenurilor aflate în proprietate deplină. Prin urmare nu se aplică ajustări pentru drepturile de proprietate transmise.

Condiții de finanțare – Comparabilele identificate sunt oferte de vânzare de pe piața liberă, fără indicii privind existența unor condiții speciale de finanțare acordate de vânzător. În lipsa unor informații care să indice existența unor condiții de finanțare preferențiale sau atipice, se consideră că tranzacțiile pot avea loc în condiții echivalente numerar. Prin urmare nu se aplică ajustări pentru condițiile de finanțare..

Condiții de vânzare – Nu există informații care să indice existența unor condiții speciale de vânzare (vânzări forțate, tranzacții între părți afiliate etc.). Se consideră că ofertele analizate reflectă condiții normale de piață. Prin urmare nu se aplică ajustări pentru acest element.

Cheltuieli necesare după cumpărare -Comparabilele analizate sunt terenuri libere de construcții, fără indicii privind existența unor cheltuieli semnificative necesare imediat după cumpărare. Terenul evaluat este analizat ca și cum ar fi liber. Nu se impun ajustări pentru acest element.

Condiții de piață – Comparabilele utilizate sunt oferte active sau recente disponibile pe piață la data evaluării. Nu există indicii privind o evoluție semnificativă a prețurilor terenurilor intravilane în municipiul Roman în perioada analizată.

Prin urmare nu se aplică ajustări pentru condițiile de piață.

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

- Localizare**

- Comparabilele utilizate sunt situate în cartiere rezidențiale ale municipiului Roman, caracterizate prin locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare.

- Terenul evaluat este amplasat într-o zonă cu caracter rezidențial similar, astfel încât nu există diferențe semnificative de amplasament față de comparabilele utilizate.

- În aceste condiții nu se aplică ajustări semnificative pentru elementul de comparație reprezentat de localizare.

- 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 la 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 o stradă secundară care nu este asfaltată, ceea ce constituie un dezavantaj. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 5% tuturor comparabilelor.

- Utilități** – Atât terenul evaluat, cât și comparabilele analizate beneficiază de acces la rețelele publice de utilități (energie electrică, apă, canalizare și gaz). Prin urmare nu se impun ajustări pentru utilități.

- Suprafață teren** – Suprafața terenului evaluat este de 124 mp, fiind mai redusă decât suprafețele majorității comparabilelor utilizate. Pe piața terenurilor rezidențiale se constată că loturile mai mici pot înregistra prețuri unitare mai ridicate, deoarece presupun un efort financiar total mai redus pentru achiziție. În situația de față nu este rezonabil ca terenul să aibă preț mai mare deoarece nu poate fi construit, are utilizare limitată. Prin urmare nu se aplică ajustări iar dezavantajul utilizării limitate se analizează ca element distinctiv în cadrul prezentei grile.

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

- Amplasament (vecinătăți)** – Pe piața terenurilor pentru locuințe sunt mai bine cotate terenurile amplasate median față de cele periferice, sunt mai bine cotate terenurile care au în vecinătate școală, unități comerciale, biserică, institutii. Diferența de preț pentru amplasament poate ajunge la 10-20% sau chiar mai mult. Comparabilele sunt similare cu terenul evaluat, nu se aplică ajustări.

- Formă și utilizabilitate.** – Comparabilele analizate sunt terenuri rezidențiale obișnuite care pot constitui loturi construibile independente.

- Terenul evaluat face însă parte dintr-o fâșie de teren situată între două proprietăți rezidențiale private și are o utilizare complementară proprietății concesionarului, fiind destinat realizării unor construcții anexe gospodărești.

- În aceste condiții, utilitatea economică a terenului este ușor mai redusă comparativ cu cea a unui lot rezidențial obișnuit, care poate fi utilizat independent pentru edificarea unei locuințe.

- Pentru a reflecta această diferență de utilizare, se aplică o **ajustare negativă moderată** de 5%, comparabilelor utilizate.

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.

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

ANEXA

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. 13 Septembrie, nr. 19Bis, Roman	Teren Roman, zona str Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Islazului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Preț de ofertă (euro)		11.900	33.500	22.000	36000
Preț de ofertă (euro/mp)		36	41	44	38
Marja de negociere (euro)		595	1.675	1.100	1.962
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	124	330	822	500	952
Preț de vânzare (euro)		11.305	31.825	20.900	34.038
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
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)		34,26	38,72	41,80	35,75
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
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)		34,26	38,72	41,80	35,75
Cheltuieli 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)		34,26	38,72	41,80	35,75
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	02.03.2026	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00

Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Teren str. 13 Septembrie, nr. 19Bis, Roman	Teren Roman, zona str Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Islazului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
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	drum de pământ	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-1,71	-1,94	-2,09	-1,79
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	124	330	822	500	952
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	median	median	median	median	median
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Formă și utilizabilitate	utilizare limitata (teren complementar)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-2	-2	-2	-2
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-3,43	-3,87	-4,18	-3,58
Preț ajustat (euro/mp)		31	35	38	32
Ajustare totală netă (euro/mp)		-3,43	-3,87	-4,18	-3,58
Ajustare totală netă (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		3,4	3,9	4,2	3,6
Ajustare totală brută absolută (%)		10%	10%	10%	10%
Număr ajustări		2			
Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		31			
Curs euro/mp 02.03.2026	5,0972				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)		3820			
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)		19600			

În urma aplicării ajustărilor corespunzătoare elementelor de comparație analizate, prețurile unitare ajustate ale comparabilelor se situează într-un interval de aproximativ **31 – 38 €/mp**. Comparabilele utilizate nu prezintă același grad de similaritate față de proprietatea evaluată. Comparabila A care indică valoarea de **31 €/mp** prezintă cel mai ridicat grad de comparabilitate cu proprietatea evaluată, reflectat și prin **nivelul cel mai redus al ajustării totale brute**, ceea ce indică o apropiere mai mare între caracteristicile acesteia și cele ale terenului evaluat.

Având în vedere aceste elemente, precum și particularitatea terenului evaluat – utilizarea complementară unei proprietăți rezidențiale existente – evaluatorul apreciază că valoarea unitară a terenului se situează în zona inferioară a intervalului rezultat din analiza comparabilelor.

Prin urmare, aplicând raționamentul profesional, valoarea unitară estimată este dată de **comparabila A**.

În analiza comparativă nu s-a utilizat media aritmetică a valorilor ajustate, deoarece proprietățile comparabile nu prezintă același grad de similaritate față de proprietatea evaluată. Conform principiilor metodei comparației directe, o pondere mai mare este acordată comparabilelor care necesită ajustări mai reduse, acestea reflectând mai fidel comportamentul pieței pentru proprietăți similare.

Valoarea finală a fost selectată prin analiza convergenței datelor de piață și prin aplicarea raționamentului profesional al evaluatorului.

Prin urmare, valoarea unitară estimată a terenului este de **31 €/mp**.

Valoarea echitabilă estimată a terenului de 124 m² rezultă **3820 euro**, echivalent cu **19.500 lei** la cursul BNR din data evaluării.

Valoarea estimată reflectă caracteristicile proprietății evaluate, informațiile de piață disponibile la data evaluării și raționamentul profesional al evaluatorului aplicat în cadrul metodei comparației directe.

Estimarea valorii a fost realizată în condițiile și ipotezele prezentate în raport și exprimă opinia evaluatorului asupra valorii proprietății la data evaluării, în contextul pieței imobiliare specifice municipiului Roman.

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimării valorii terenului evaluat au fost analizate abordările de evaluare aplicabile bunurilor imobile. Având în vedere caracteristicile proprietății și disponibilitatea informațiilor de piață privind terenuri comparabile situate în municipiul Roman, evaluatorul a considerat adecvată aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, metodă care reflectă modul în care participanții la piață stabilesc prețul pentru proprietăți similare.

Prin urmare, **valoarea unitară estimată a terenului este de:**

31 €/mp

Pentru suprafața de **124 mp**, rezultă:

Valoarea estimată a terenului:

3.820 euro

echivalent cu 19.500 lei

la cursul BNR din data evaluării.

Estimarea valorii a fost realizată în condițiile și ipotezele prezentate în raport și reflectă opinia evaluatorului asupra valorii echitabile a terenului la data evaluării, în contextul pieței imobiliare specifice municipiului Roman.

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



Oferta 1

olx.ro/oferta/teren-premium-de-vanzare-in-oras-autorizatie-construire-emisa-IDkig27.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

o!x Chat Heart Bell User Profile Add new ad

Teren premium de vânzare în oraș – Autorizație construire emisă

57 500 €

REACTUALIZATA

Persoana fizica | Suprafata teren: 1200 m²

Asigurați-vă pentru casa ta Allianz TIRAC

DESCRIERE

O oportunitate rare pentru cei care își doresc să construiască la oraș și să aibă acces la toate punctele de interes.

- Localizare excelentă în zona înaltă, rezidențială, cu acces facil către puncte de interes.
- Dealul este gata de a fi construit. 17 m² teren – ideală pentru un proiect arhitectural modern și confortabil.
- Toate utilitățile în linie (electricitate, apă caldă, canalizare, gaze, etc.).
- Autorizație de construcție emisă acum o lună pentru o casă pe parter cu înălțimea de 10m, pe care încă se poate lucra în terenul rămas liber pentru a se putea realiza un proiect de construcție deosebit.
- Situație ideală pentru o casă de vacanță sau o casă de locuit.
- Terenul este în posesia unei persoane fizice care îl vinde.

ID 27086636

Publicat la 20/09/2023

Prostamol UNO

BT x Mastercard x McLaren

Oferta 2

olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDkigP8.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

o!x Chat Heart Bell User Profile Add new ad

Teren de vânzare

63 000 € Preț negociabil

REACTUALIZATA

Persoana fizica | Suprafata teren: 124 m² | Locuitor: 1/2 m² teren construit

Asigurați-vă pentru casa ta Allianz TIRAC

DESCRIERE

Persoana fizica vand teren in Roman, Strada Miron Costin 51.

Suprafata teren: 124 m².

Terenul este gata de a fi construit.

Autorizație de construcție emisă acum o lună pentru o casă pe parter cu înălțimea de 10m, pe care încă se poate lucra în terenul rămas liber pentru a se putea realiza un proiect de construcție deosebit.

Preț: 63000 €.

Pentru mai multe detalii, contactați la telefon: 75245977.

Nu dispuneți de un teren în posesia unei persoane fizice.

Strada Miron Costin 51

LOCALITATE: Roman

Vezi locație pe hartă

Prostamol UNO

Volvo XC40 cu 21% Discount

olx.ro/ro/terea/teren-de-vanzare-10kigP8.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plat Work Casa Auto Travel Km15 Game Carmes

PRIVAT

gheorghita04
Pe C.U.X. din august 2020
Activ pe 28 ianuarie 2026

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

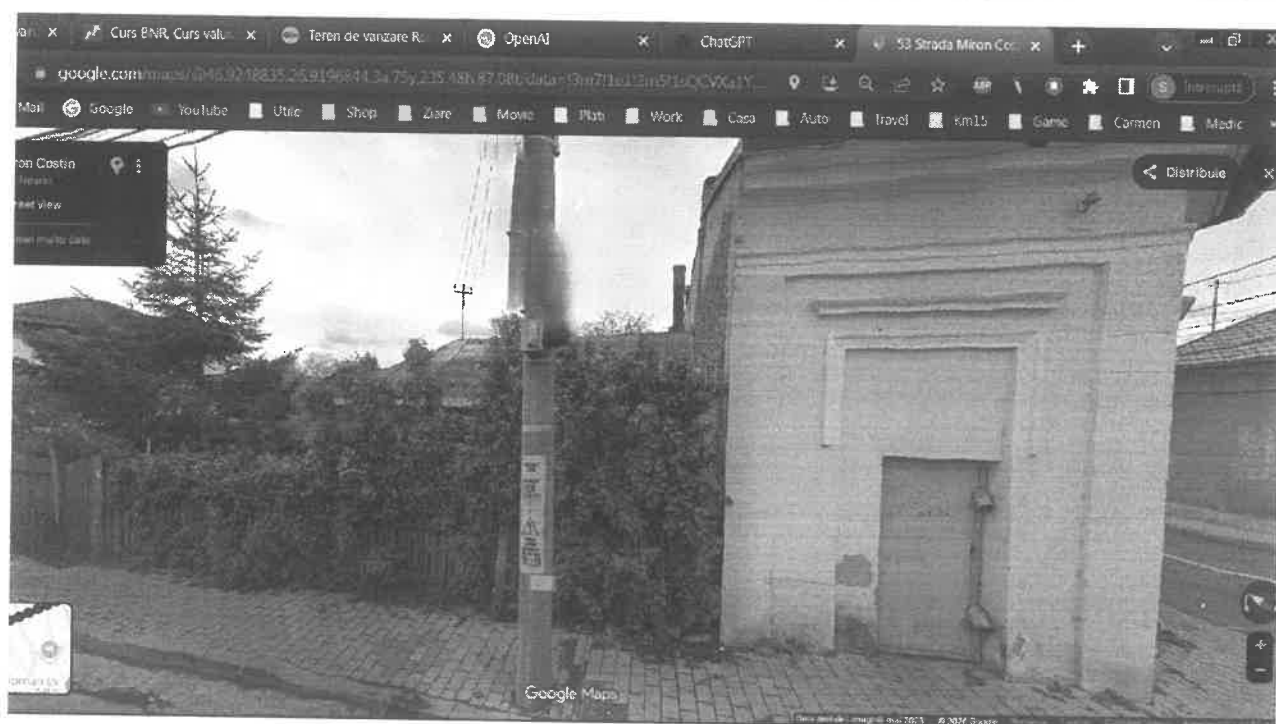
Ma multe anunturi de acest fel vandator >

LOCALITATE

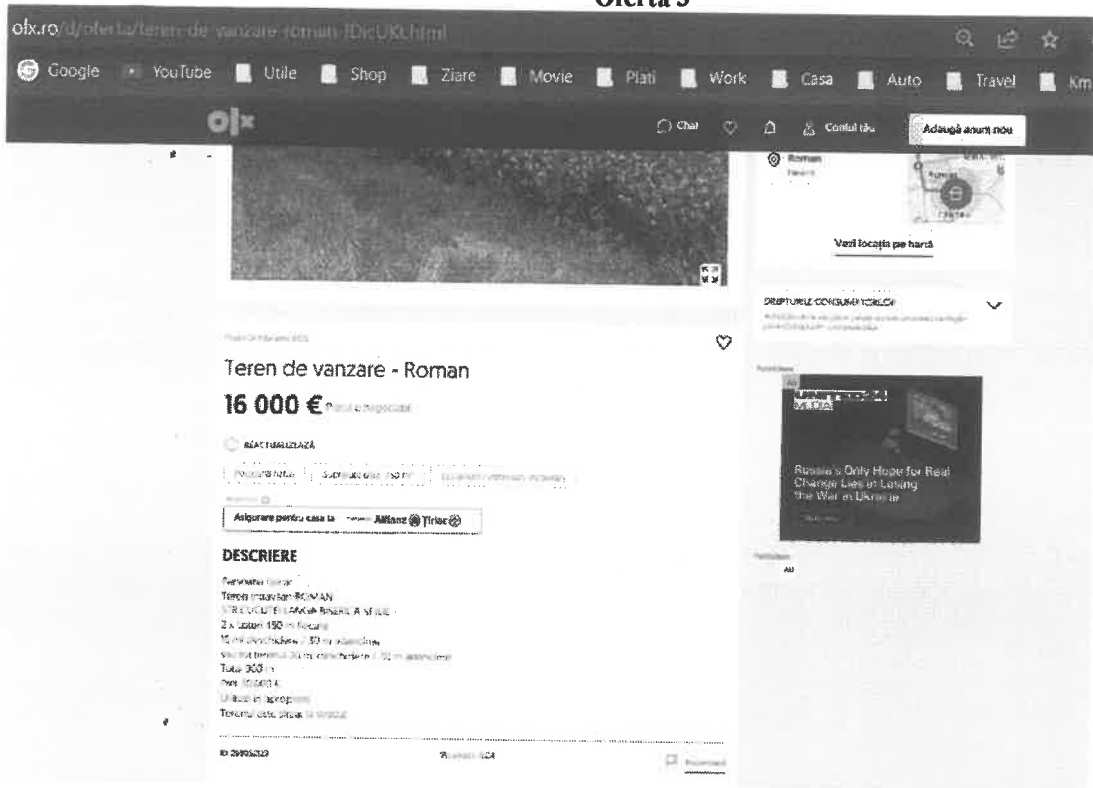
Roman
Neamt

Vezi locatia pe harta

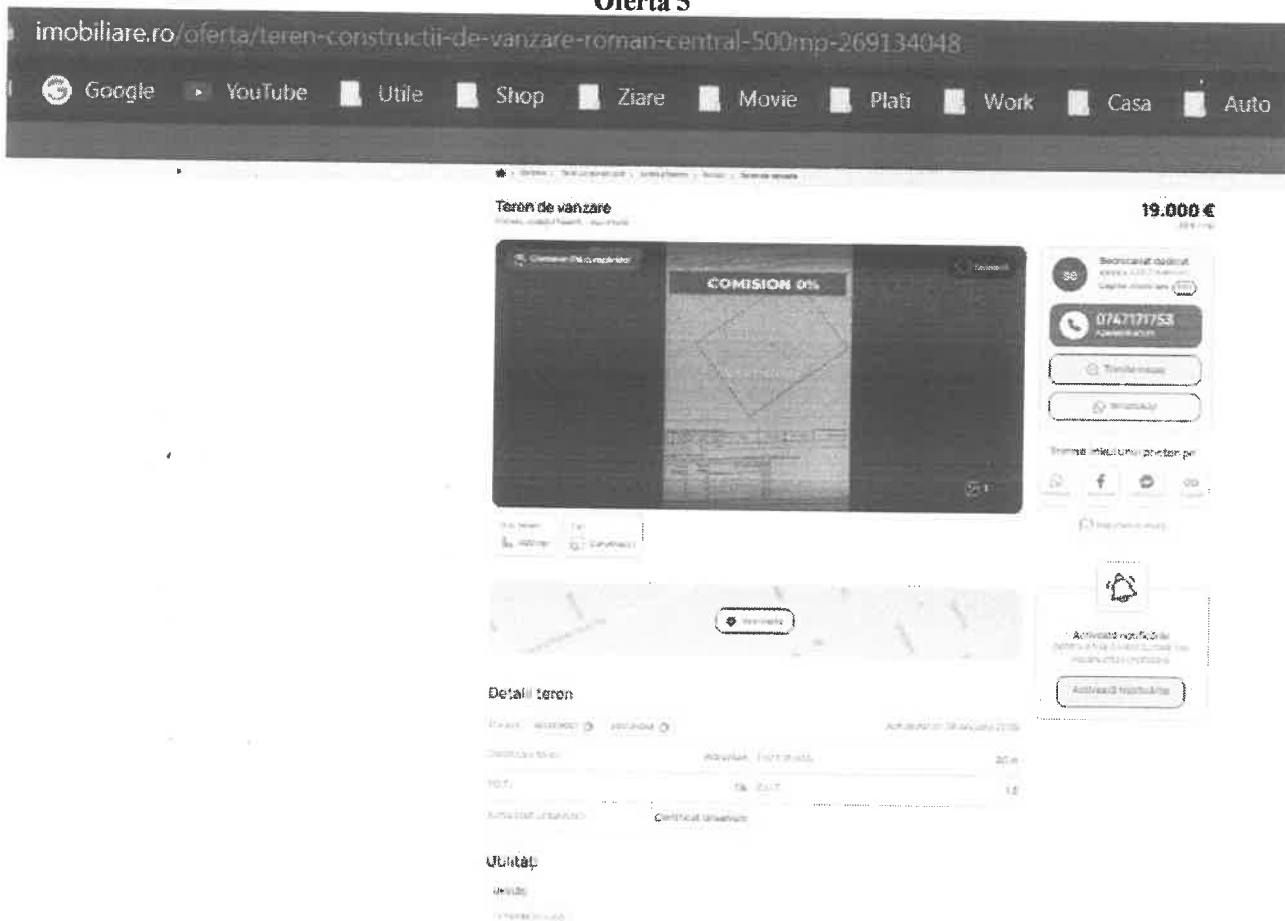
DREPTURILE CONSUMATORILOR



Oferta 3

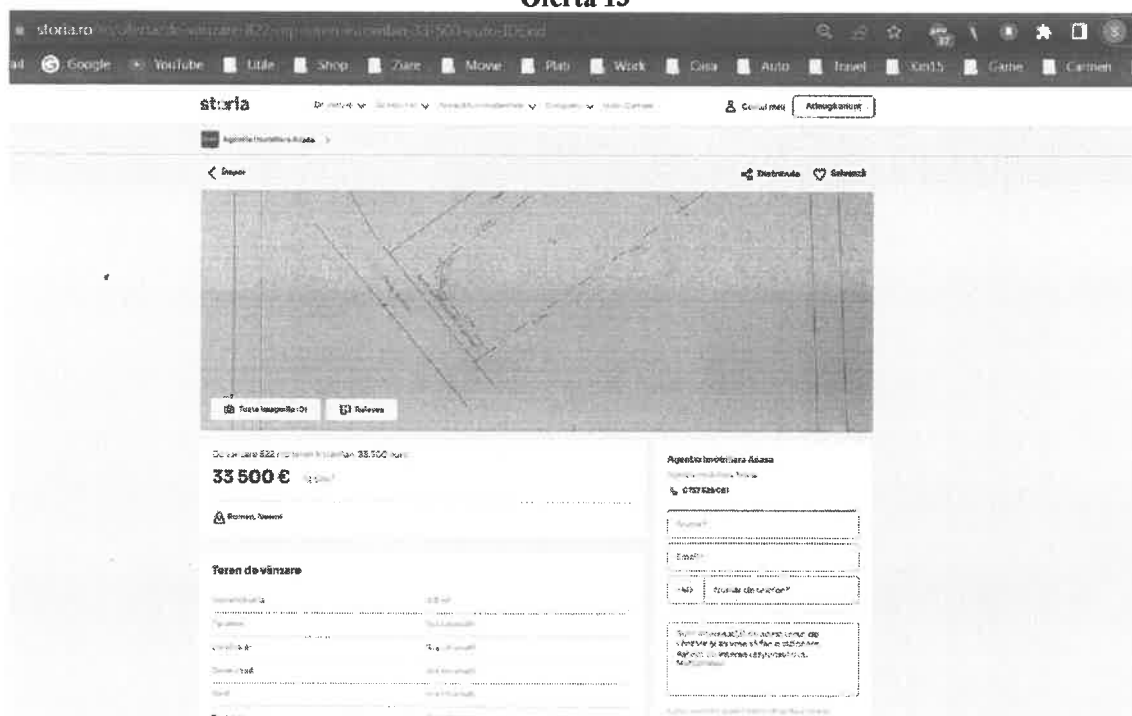


Oferta 5





Oferta 13



Trimastix rostrata

Alliant Thiac August 22, 1994Raportează ☐

Elevations: 0 =

Calculasi rata-rata persentase adalah:

proprietati
3. etati vs. ta

1

Airline: ☐ Hotel: ☐ Rental Car: ☐ Cruise: ☐ Insurance: ☐ Other: ☐

Rapoartează

Transit is responsible

17505

Oferta 15

storia.ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGx8M

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15



De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500mp 22.000euro

22 000 € 44 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata totala	500 mp
Tot terenul	500 mp
Localitati	500 mp
Drumuri	500 mp
Grati	500 mp
Tot terenul	500 mp
Localitati	500 mp
Drumuri	500 mp
Grati	500 mp
Tot terenul	500 mp

Procedura

Alina Jiriac

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman, pozitionat intre case, suprafata de 500 mp, deschidere catre curtea la fundul proprietatii.

Preț 22.000 sunt negociabil.

ID: 100MA48

Reportează

Agentia imobiliara Acasa

Agentia imobiliara Acasa

0337 526 061

Nume *

E-mail *

+40 Număr de telefon *

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

Acest agent este un agent acreditat al Asociatiei Agentilor Imobiliari din Romania (AIIR) - Clasa 1. Pentru mai multe detalii, vizitati www.aiir.ro

Trimite mesajul

Pachete



Procedura de vanzare cu SPOR Baza si Bucuresti.

Pachete

Calculator de imprumut

534

Oferta 16

storia.ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-1165-mp-teren-zona-nicolaie-balcescu-IDFWWT

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15



De vanzare loc de casa, 1165 mp teren, zona Nicolae Balcescu

30 000 € 257 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata totala	1165 mp
Tot terenul	1165 mp
Localitati	1165 mp
Drumuri	1165 mp
Grati	1165 mp
Tot terenul	1165 mp
Localitati	1165 mp
Drumuri	1165 mp
Grati	1165 mp
Tot terenul	1165 mp

Procedura

Alina Jiriac

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman, pozitionat intre case, suprafata de 1165 mp, deschidere catre curtea la fundul proprietatii.

Preț 30.000 sunt negociabil.

ID: 100MA48

Agentia imobiliara Acasa

Agentia imobiliara Acasa

0337 526 061

Nume *

E-mail *

+40 Număr de telefon *

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

Acest agent este un agent acreditat al Asociatiei Agentilor Imobiliari din Romania (AIIR) - Clasa 1. Pentru mai multe detalii, vizitati www.aiir.ro

Trimite mesajul

Pachete



Procedura de vanzare cu UNITED24 Baza si Bucuresti.

Ofertra 17

storia.ro/to/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-balcescu-suprafata-1111-mp-IDENXa

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

0737 526 061

Totă imagine (1)

De vânzare în de tase în Balcescu, suprafata 1111 mp.

30 000 € 2741/m²

Roman, Neamț

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1111 m²
Tip teren:	De vânzare
Localizare:	De vânzare
Dimensiuni:	De vânzare
Gard:	De vânzare
Tip acoperș:	De vânzare
Încalzire:	De vânzare
Media:	De vânzare
Tip vânzare:	Agente

Prețuri: 0

Descriere

DE VÂNZARE ÎN ROMÂNIA

Loc de casă: 1111 mp

Descriere: de vânzare de 1111 mp

Agentia Imobiliara Acasa

Agentia Imobiliara Acasa

Aflați numărul

Nume:

Email:

+40 Număr de telefon:

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

Vizionare gratuită la domiciliu sau la sediul agentiei

Număr de telefon: 0737 526 061

Trimită mesajul

Publicitate

Why Foreigners from Around the World Are Fighting in Ukraine's International Legion

Ofertra 18

storia.ro/to/oferta/tereni-330-mp-zona-primaverii-ID&RK

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome alina: nu are nevoie de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windows 7.



Totă imagine (1)

Teren 330 mp zona primaverii

11 900 € 36 €/m²

Roman, Neamț

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	330 m²
Tip teren:	De vânzare
Localizare:	urbană
Dimensiuni:	De vânzare
Gard:	nu
Tip acoperș:	o asfalt o parat
Încalzire:	De vânzare

Prețuri: 0

Revizua SRL

Revizua SRL

0707678 968

Nume:

Email:

+40 Număr de telefon:

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

Vizionare gratuită la domiciliu sau la sediul agentiei

Număr de telefon: 0707678 968

Trimită mesajul

Tip teren: ☒ instalat ☒ pavel

Imprejurimi: [Click informații](#)

Medie: ☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă caldă

Tip vânzător: agent

Prezentare

Alina Titac [Adresa pe harta Google](#)

Descriere

Teren de vânzare în România.

Zona Primăriei

Suprafață 330 mp cu descriere de 18 m la preț de 10950 euro în plus, CASI!

Pentru alte oferte, programări și vizionări ADOPT IMOBILIARE ROMÂNIA

Adresa este înregistrată în sistemul nostru de gestionare a proprietăților.

Adresa este înregistrată în sistemul nostru de gestionare a proprietăților.

[Trimită mesajul](#)

Publicitate

Re/Încep la mări în Piatra

Whispering City Piatra

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 11900 EUR

Selecția valorii

Oferta 19

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-roman-106945

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

Teren intravilan Roman

16 500 € 53 €/m²

Roman, Meant

Teren de vânzare

Suprafață totală	300 m²
Tip teren	pe construct
Locuitor	în via
Dimensiuni	18x10 m
Gaz	18x10 m
Tip teren	18x10 m
Imprejurimi	18x10 m
Medie	18x10 m
Tip vânzător	agent

Prezentare

Alina Titac [Adresa pe harta Google](#)

Descriere

DEZVOLTARE

Teren intravilan - Roman, zona LA SILEȘI

Suprafață 300 m²

Imprejurimi în zona LA SILEȘI

Preț 16 500 €

Selecția valorii

Adresa este înregistrată în sistemul nostru de gestionare a proprietăților.

Adresa este înregistrată în sistemul nostru de gestionare a proprietăților.

[Trimită mesajul](#)

Publicitate

Certuri Agricole

Storix [Deschideți >](#)

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 16500 EUR

Selecția valorii

storia.ro / ro/oferta/teren-roman-JDD84n

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15



Teren Roman

29 500 €

74 €/m²

 Roman, Romania

Teren de vânzare

Suprafata teren	400 mp
Tip Teren	(Click informatii)
Societate	(Click informatii)
Diferential	(Click informatii)
Cant.	(Click informatii)
Panajouri	(Click informatii)
Inchiriere	(Click informatii)
Misc.	(Click informatii)
Tranzactii	nu este

Publicitate

Allianz  [Asigurați-vă că sunteți protejat](#)

Descriere

Teren de vânzare în comuna

Locuitorii cu proiect, avizori, Terenul pentru construcție disponibil

Suprafata: 400 mp

Intreținut: Nu

Unitati:

Gara pentru construirea viitoare sale

0732.856.297

Laura Draz

Agent Căsușe - agent imobiliare

0732856297

Nume*

Telefon*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și as vrea să "mi-o vizionare". Aștept eu intern răspunsul dvs. Multumesc!

Solicitare adresată la un agent care nu este prezent pe site-ul nostru
Adresa noastră este: Strada 13, Nr. 4 Cluj Napoca, Romania
S.A. Bucuresti **notrust**

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate

Calculator de imprumut

Calculați rata pentru această proprietate

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-n-ora-IDfYnI

Google YouTube Utilite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km

RARA SOLUTIONS

Imagini

Distributie Salvare

Teren pentru casă în oraș

36 000 €

Serăde Bogaten Dregov, Roman, Neamț

Teren de vânzare

Suprafață 1000m

Radu Simion

RARA SOLUTIONS

WhatsApp numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

3126

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 10843 din 01.11.2019

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Roman reprezentat prin Primar – Lucian Ovidiu MICU și Secretar general - Gheorghe CARNARIU, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă, nr. 1, în calitate de *concedent*, pe de o parte

și

DÂRLEA DUMITRU, cu domiciliul în mun. Roman, Aleea Liliacului bl.4, sc.D, et.2, ap.5, jud. Neamț, identificat cu CI seria NT nr.842680/2015, CNP 1561026272621, căsătorit cu **DÂRLEA NINA**, CNP 2590115272620, în calitate de *concesionari*, pe de altă parte.

La sediul concedentului din municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr.1, în temeiul Legii nr.50/1991-republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și HCL nr. 259 din 31.10.2019 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul aferent construcției, situat în Roman, str. 13 Septembrie, nr.19 bis, în vederea – extindere anexă gospodărească, s-a încheiat prezentul *contract de concesiune*.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1.(1) Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției situat în mun. Roman, str. 13 Septembrie, nr.19 bis, în suprafață de 124,0 mp așa cum rezultă din planul de situație anexat, în vederea – extindere anexă gospodărească.

(2) Terenul precizat la alin.1 se predă de către concedent, către concesionar pe bază de proces verbal în scopul – extindere anexă gospodărească.

(3) În derularea contractului de concesiune, *concesionarul* va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: terenul, în suprafață de 124,0 mp
- b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

(4) Obiectivele concedentului sunt:

- a) să încaseze redevența conform contractului de concesiune;
- b) să realizeze obiectivul de investiție prevăzut în planurile urbanistice zonale;
- c) să înceapă lucrările în termen de 12 luni de la data semnării contractului, iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar, /

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 49 ani în condițiile stipulate în prezentul contract.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul scris al ambelor părți, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. REDEVENȚA

Art. 3. (1) Redevența este de 2,30 €/mp/an, stabilită prin HCL nr. 259 din 31.10.2019 care se plătește semestrial, conform codului fiscal, în tranșe egale. Pentru fiecare zi de întârziere se percepe de către **concedent**, conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă, penalități la suma datorată, calculate la valoarea redevenței neachitate.

(2) Redevența prevăzută la art. 3 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4. (1) Plata redevenței se face prin ordin de plată în contul **concedentului** nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman sau direct la casieria D.I.T.L. a Primăriei Roman.

(2) Pentru neplata taxei la termen se aplică dobânzi și penalități de întârziere la suma datorată conform legislației în vigoare.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile **concesionarului**:

Art. 5. **Concesionarul** are următoarele drepturi:

(a) de a exploata, în condițiile legii, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;

(b) să cumpere terenul concesionat, după finalizarea investiției, înscrierea acesteia în CF și numai prin HCL în baza unui raport de evaluare a terenului, întocmit de către o persoană autorizată.

Drepturile **concedentului**:

Art. 6. **Concedentul** are următoarele drepturi:

a) să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și respectarea obligațiilor asumate de **concesionar** prin contract, după notificarea prealabilă a acestuia;

b) să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune cu notificare prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

c) să retragă concesiunea fără nici o despăgubire dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării bunului concesionat.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile **concesionarului**:

Art. 7. **Concesionarul** are următoarele obligații :

a) să respecte întocmai prevederile planului urbanistic de detaliu;

Vizat D.I.A.P.,

Beneficiar/

- b) să realizeze lucrările de construcții în conformitate cu planul urbanistic și numai pe baza autorizației de construire eliberată de cei în drept, precum și a altor acorduri și avize conform Legii nr. 50-1991-republicată;
- c) să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției; elementele tehnice prezentate în planul urbanistic nu reprezintă soluții aprobate;
- d) să nu subconcesioneze sau să subînchirieze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;
- e) să plătească redevența conform prevederilor contractuale;
- f) să restituie **concedentului**, la încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- g) să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zona și să obțină acordul deținătorilor.
- h) în termen de 3 luni de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția vinderii terenului către **concesionar**, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului;
- i) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe teren, la Direcția de Impozite și Taxe Locale - Roman.
- j) să preia, iar la încetarea contractului de concesiune, să predea, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.
 - să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).
- k) să plătească impozitele și alte sarcini de natură fiscală percepute pentru bunul concesionat conform legislației fiscale.

Obligațiile **concedentului**:

Art. 8. Concedentul are următoarele obligații:

- a) să nu îl tulbure pe **concesionar** în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- b) să notifice **concesionarului** apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor **concesionarului** și să depună în limitele competențelor sale legale, diligențele necesare pentru a împiedica apariția unor asemenea împrejurări;
- c) să urmărească prin împuterniciții săi mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.
- d) să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă **concesionarul** nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat.
- e) să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9. (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris,

Vizat D. I. A. P.

Beneficiar

prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către **concesionar**, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri, reprezentând redevența pe 3 luni, în sarcina **concesionarului**;

c) în cazul neachitării redevenței în termen de 3 luni de la expirarea perioadei de plată, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate, cu plata unei despăgubiri reprezentând redevența pe 12 luni;

d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat;

e) renunțarea concesionarului la dreptul sau, situație în care acesta este obligat să anunțe concedentului intenția sa cu cel puțin 30 de zile înainte.

f) în cazul vânzării terenului către **concesionar**, în condițiile legislației în vigoare la data vânzării.

g) retragerea concesiunii la inițiativa concedentului în cazul în care se constată nerespectarea destinației pentru care a fost concesionat bunul; constatarea nerespectării destinației concesionării se face de către reprezentanții concedentului prin proces-verbal contrasemnat de martori neutri; în urma dresării procesului –verbal concedentul va soma în scris pe concesionar, în sensul respectării destinației concesiunii; dacă în termen de 15 zile de la primirea somației, concesionarul nu se conformează, contractul de concesiune va fi socotit reziliat de la data întocmirii procesului verbal de nerespectare a destinației;

h) în cazul în care concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării bunului concesionat sau în cazul în care nu respectă oferta ce a stat la baza adjudecării licitației.

(2) La încetarea contractului de concesiune în condițiile alin.(1), cu excepția vânzării terenului către **concesionar**, bunurile ce au fost utilizate de **concesionar**, în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur : terenul revine de drept **concedentului**, liber de orice sarcini;

b) bunuri proprii: revin de drept **concesionarului**.

IX. CLAUZELE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIRE/ RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art. 10. Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin prevederile corespunzătoare din Regulamentul de urbanism; aceasta nu exclude obligația permanentă a **concesionarului**, de a lua toate măsurile necesare și obligatorii, pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și în cea viitoare privitoare la protecția mediului.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. LITIGII

Art. 12. Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu sunt soluționate pe cale amiabilă, se vor soluționa potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

Vizat D.L.A.P.,

Beneficiar.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 13. Presentul contract se completează cu condițiile impuse prin Caietul de sarcini și prin Regulamentul de urbanism.

Art.14. Orice modificare a clauzelor prezentului contract, se va face prin acte adiționale semnate de părți.

Art. 15. Presentul contract intră în vigoare de la data semnării de către ambele părți .

Art. 16. (1) Toate notificările și comunicările adresate unei părți, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai sus la datele de identificare a părților, sau la altă adresă comunicată din timp.

(2)În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

(3)Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4)Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la aliniatele precedente.

XIII. DEFINIȚII

Art. 17. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna, sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

(3) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(4) Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art.18. Presentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.19. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.20. Presentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în Roman, str. 13 Septembrie, nr.19 bis, a fost încheiat în 2 exemplare originale în limba română, din care 1 exemplar pentru *concedent* și 1 exemplar pentru *concesionar* și cuprinde 6 pagini.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL ROMAN**

Primar

LUCIAN OVIDIU MICU

Secretar general

JR. GEORGHE CARNARIU

Director Executiv D.I.T.L.
EC. GABRIELA PISICĂ

Arhitect șef

ARH. IULIAN SEBASTIAN NEGRU

D.J.A.P.

CONS. JR. CAMELIA RUSU

CONCESIONAR,

DÂRLEA DUMITRU

DARLEA NINA

Întocmit,

Ing. Amărieuței Daniela Mioara

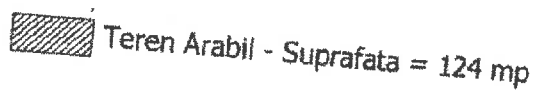
Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

Intravilan ROMAN
Scara 1 : 500

Unitatea administrativ-teritoriala: ROMANIA

Beneficiari:
DARLEA DUMITRU
DARLEA NINA




 CERTIFICAT
 Maria-Anna

TABEL**Cuprinzând terenurile evaluate si valorile de inventar**

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Evaluare euro/mp	Valoare totală Euro	Valoare totală Lei	Valoare inventar Lei	Obs.
1	28186 din 09.04.2025	Dobrin Sorin și Dobrin Ana - Maria	Str Nicolae Bălcescu, Nr. 136 NC 56645	207,00	36,00	7.470,00	38.100,00	25.884,84	Fara TVA
2	75293 din 08.10.2025	S.C. EXPERTPALL ETS S.R.L	Str Artera Vest, Nr. 30, NC 63417	2027,00	26,00	52.702,00	276.000,00	161.196,36	Fara TVA
3	92738 din 03.12.2025	Dârlea Dumitru și Dârlea Nina	Str 13 Septembrie, Nr. 19bis, NC 59922	124,00	31,00	3.820,00	19.500,00	16.902,60	Fara TVA
4	86542 din 12.11.2025	Murariu Andra-Elena și Murariu Iulian-Vlăduț	Bdul Roman Musat, Nr. 88 NC 63390	380,00	102,00	38.760,00	197.600,00	159.581,00	Fara TVA
5	12.03.2025	Preda Florentina	Str. Tudor Vladimirescu FN NC 53752	50,00	95,00	4.750,00	25.000,00	8.421,39	Fara TVA

***Prețul de vânzare va fi cel de inventar a imobilului**, conform ART. 363*) alin (6) din OUG 57/2019 care prevede ”Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 59963 din 24.07.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ (art. 363 alin. 6, art. 364 alin 1,2), imobilele (terenuri și/sau construcții) proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, se pot vinde prin licitație publică sau prin negociere directă, după caz, la un preț de vânzare stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul local.

Conform dispozițiilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice și a Contractului de prestări servicii, rapoartele au fost elaborate de un evaluator atestat ANEVAR ing. Dancea Carmen. Prețul de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Alăturat vă supun aprobării vânzării a 5 (cinci) terenuri pentru care există solicitări de cumpărare, terenuri care sunt ocupate de construcții, proprietatea solicitanților, și care se vor vinde prin negociere directă, după cum urmează:

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Valoare totală Lei
1	28186 din 09.04.2025	Dobrin Sorin și Dobrin Ana - Maria	Str Nicolae Bălcescu, Nr. 136 NC 56645	207,00	38.100,00
2	75293 din 08.10.2025	S.C. EXPERTPALL ETS S.R.L	Str Artera Vest, Nr. 30, NC 63417	2027,00	276.000,00
3	92738 din 03.12.2025	Dârlea Dumitru și Dârlea Nina	Str 13 Septembrie, Nr. 19bis, NC 59922	124,00	19.500,00
4	86542 din 12.11.2025	Murariu Andra-Elena și Murariu Iulian-Vlăduț	Bdul Roman Musat, Nr. 88 NC 63390	380,00	197.600,00

5	12.03.2025	Preda Florentina	Str. Tudor Vladimirescu FN NC 53752	50,00	25.000,00
---	------------	------------------	---	-------	-----------

Menționăm că sumele obținute se vor folosi pentru investiții de interes public.

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

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică și Resurse Umane, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Laurențiu-Dan Leoreanu



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului și
Direcția Economică și Resurse Umane
Nr. 59964 din 24.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile

Prin referatul de aprobare nr. 59963 din data de 24.07.2026, Primarul municipiului Roman, domnul Laurențiu-Dan Leoreanu, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

1. NECESITATEA:

În programul de activitate al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, este inclusă și soluționarea cererilor de cumpărare terenuri care aparțin domeniului privat al municipiului Roman, ocupate de construcții edificate în baza unor autorizații de construire sau deținute cu acte valabile (contracte de vânzare cumpărare), și pentru care se propune valorificarea rațională și eficientă din punct de vedere economic, de către Consiliul Local al municipiului Roman.

În acest sens și pentru soluționarea cererilor agenților economici/persoane fizice privind cumpărarea unor terenuri, avem următoarele solicitări, după cum urmează:

1. Domnul Dârlea Dumitru, prin cererea nr. 92738 din 03.12.2025;
2. Domnul Dobrin Sorin, prin cererea nr. 28186 din 09.04.2025;
3. Societatea EXPERTPALLET S.R.L. REPREZENTATĂ PRIN Apetrei Viorica, prin cererea nr. 75293 din 08.10.2025;
4. Domnul Murariu Iulian-Vlăduț, prin cererea nr. 86542 din 12.11.2025;
5. PREDA CONSTANTIN, prin cererea nr. 20768 din 12.03.2025;

În conformitate cu Rapoartele de Evaluare elaborate în perioada martie – iulie 2026 de către evaluator autorizat ANEVAR ing. Carmen Dancea (Legitimăția nr. 11968), valorile echitabile ale terenurilor supuse înstrăinării au fost determinate prin abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe, după cum urmează:

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Valoare totală Lei
1	28186 din 09.04.2025	Dobrin Sorin și Dobrin Ana - Maria	Str Nicolae Bălcescu, Nr. 136 NC 56645	207,00	38.100,00
2	75293 din 08.10.2025	S.C. EXPERTPALL	Str Artera Vest, Nr. 30,	2027,00	276.000,00

		ETS S.R.L	NC 63417		
3	92738 din 03.12.2025	Dârlea Dumitru și Dârlea Nina	Str 13 Septembrie, Nr. 19bis, NC 59922	124,00	19.500,00
4	86542 din 12.11.2025	Murariu Andra-Elena și Murariu Iulian-Vlăduț	Bdul Roman Musat, Nr. 88 NC 63390	380,00	197.600,00
5	12.03.2025	Preda Florentina	Str. Tudor Vladimirescu FN NC 53752	50,00	25.000,00

2. OPORTUNITATEA:

Aceste vânzări generează următoarele beneficii:

- în urma analizei documentațiilor depuse și a vizitelor în teren, consider oportună vânzarea, pentru că se respecta cadrul urbanistic, precum și volumetria zonei,
- construcțiile edificate și recepționate prezintă durabilitate în timp, sunt generatoare de venituri prin taxe și impozite, iar prin valorificarea acestora vor crearea noi locuri de muncă.
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut;
- se va trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului, în sarcina cumpărătorului (inclusiv cele de mediu).
- Stimularea investițiilor private: - Deținerea terenului în proprietate deplină oferă proprietarilor garanția necesară pentru realizarea de investiții suplimentare în modernizarea și extinderea spațiilor comerciale, industriale sau rezidențiale.

3. LEGALITATEA:

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al municipiului Roman, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art. 129 Atribuțiile consiliului local din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României.

- astfel potrivit art. 129, alin. (6) care menționează următoarele: “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2), lit. c), consiliul local:

- b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

” Regulile speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat se fac cu respectarea art. 363 din OUG nr. 57/03 iulie 2019 privind Codul administrativ al României, din care alin (1) menționează următoarele: ”Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat (ART. 364)

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

În concluzie, apreciem ca oportun, necesar și legal proiectul de hotărâre, sens în care se va întocmi un proiect de hotărâre. Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman.

**Arhitect șef,
Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei**

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**