

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

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

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

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

a) 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 guvernanță (EGS)

În cadrul prezentului raport de evaluare s-au avut în vedere și aspecte generale referitoare la factorii de mediu, sociali și de guvernanță, 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 guvernanță 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.

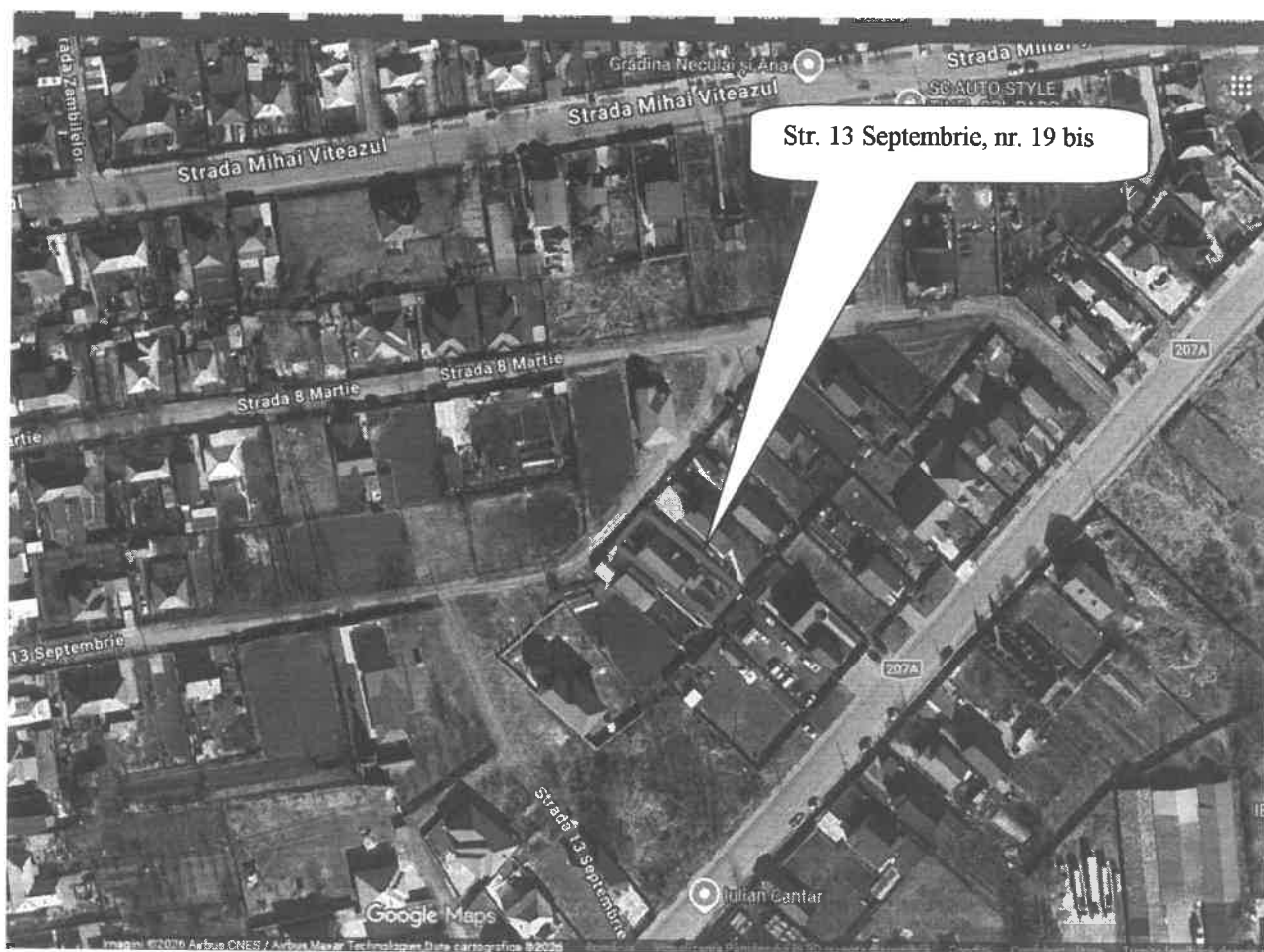
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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.

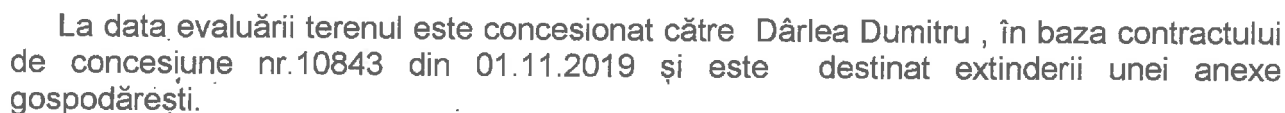
Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, pe strada 13 Septembrie, în cartierul de locuințe și funcțiuni complementare din partea de nord-est a municipiului Roman.



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 oricărui 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

Teren 330 mp zona primaverii

11 900 € 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

Imprăjuri: fără informații

Rovidas SRL

Rovidas SRL

0767873868

Nume *

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!

Autentificarea prin e-mail este posibilă numai pentru utilizatorii care au primit o invitație de la Rovidas SRL. Dacă nu ați primit o invitație, vă rugăm să contactați administratorul site-ului sau să vă creați un cont nou. [mai multe](#)

Trimite mesajul

Salmonella enteritidis

Continuare oferta, programul este disponibil la ACCORD MOBIL-ARE ROMANIA

Page 20

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 teren într-o zonă (loc de casă) cu suprafață de 500mp, cu
 dublu deschidere în Cîm și 17m, situat în Roman, zona Cartierului Nicolae
 Bălcescu

Pret: 22.000, ușor negociabil

Detalii:

[Cota de 22.000](#) la casa mobilă

Agentia imobiliara Acasa

ID: 1005648

Raportază

Actualizati imaginile si informatiile tale pe
 profilul nostru
 Agentia imobiliara Acasa
 S.R.L. Strada 13 Septembrie nr. 19 bis
 Bucuresti

Trimite mesaj

Publicitate

Elemente standard

Elemente standard

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculati rata pentru aceasta pr

Valoarea
 proprietatii

Selecționați valoarea
 împrumutului

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 imaginile (1)

DE VÂNZARE

De vânzare loc de casa în Roman, suprafața de 500mp 22.000euro

22 000 € 44 €/m²

Roman Nuștit

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	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 la limita, suprafață de 500 mp,
 deschidere 12m la stradă la limita proprietății

Pret: 22.000 euro negociabil

ID: 1005648

Raportază

Agentia Imobiliara Acasa
 Agentia Imobiliara Acasa
 ☎ 0757626 061

Nume:

E-mail:

140 Numar de telefon:

Sunt interesat(ă) de acest teren de
 vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
 Aștept ca mine să trimită un mesaj
 Mulțumesc!

Actualizati imaginile si informatiile tale pe
 profilul nostru
 Agentia imobiliara Acasa
 S.R.L. Strada 13 Septembrie nr. 19 bis
 Bucuresti

Trimite mesaj

Publicitate

SPOR

Mucagaul se rezolvă
 cu SPOR Bale și București.

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculati rata pentru aceasta pr

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

Încălzire: fără înălțime

Mediu:

- ☒ apă caldă
- ☒ gaz
- ☒ electricitate
- ☒ canalizare

Tip vânzare: agentie

Publicare:

Atkins **Trilac** **Artisanat pentru casa ta**

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*

73 eșouri sau completat unul din

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

Pentru mai multe informații sau pentru a vă exprima interesul, vă rugăm să contactați agentul responsabil.

Adresa de contact este în partea de jos a paginii. Click pe "Contact" sau pe "Mă sună".

Trimite mesajul

Publicitate

Automate pentru fermieri

Calculatoare de imprumut

Calculatoare pentru afacerea ta

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 pamant	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 | Disponibil până la 10/10/2021

Asigurați-vă pentru casa ta Allianz TIRAC

DESCRIERE

O oportunitate rare pentru cei care își doresc să construiască la oraș și care aleg un teren în zona apreciată a orașului.

- Locație în centrul orașului în zona înaltă, rezidențială, cu acces facil către puncte de interes.
- Dealul este gata de a fi construit. 17 m² - ideală pentru un proiect arhitectural modern și confortabil.
- Toate utilitățile în limita proiectului - apă, canalizare, gaze, curent.
- Autorizație de construcție emisă acum o lună pentru o casă pe parter cu înălțimea de 10m, pe o suprafață de 17m², în zona înaltă a orașului, pentru un proiect arhitectural modern și confortabil.
- Suprafață totală: 17m².
- Terenul este în posesia proprietarului, care îl poate vinde.

ID 27086666

Publicat la 02/10/2021

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 | Disponibil până la 10/10/2021

Asigurați-vă pentru casa ta Allianz TIRAC

DESCRIERE

Persoana fizica vand teren in Roman, Strada Miron Costin 51.

Suprafata totala 124m².

Terenul este gata de a fi construit.

Autocăle în zona înaltă.

Proiect de construcție emisă de oraș.

Preț: 63000€.

Pentru mai multe detalii, vă rugăm să sunați la numărul 75245977.

Nu dispuneți de un teren în oraș.

Strada Miron Costin 51

LOCALITATE

Roman

Văz 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 >

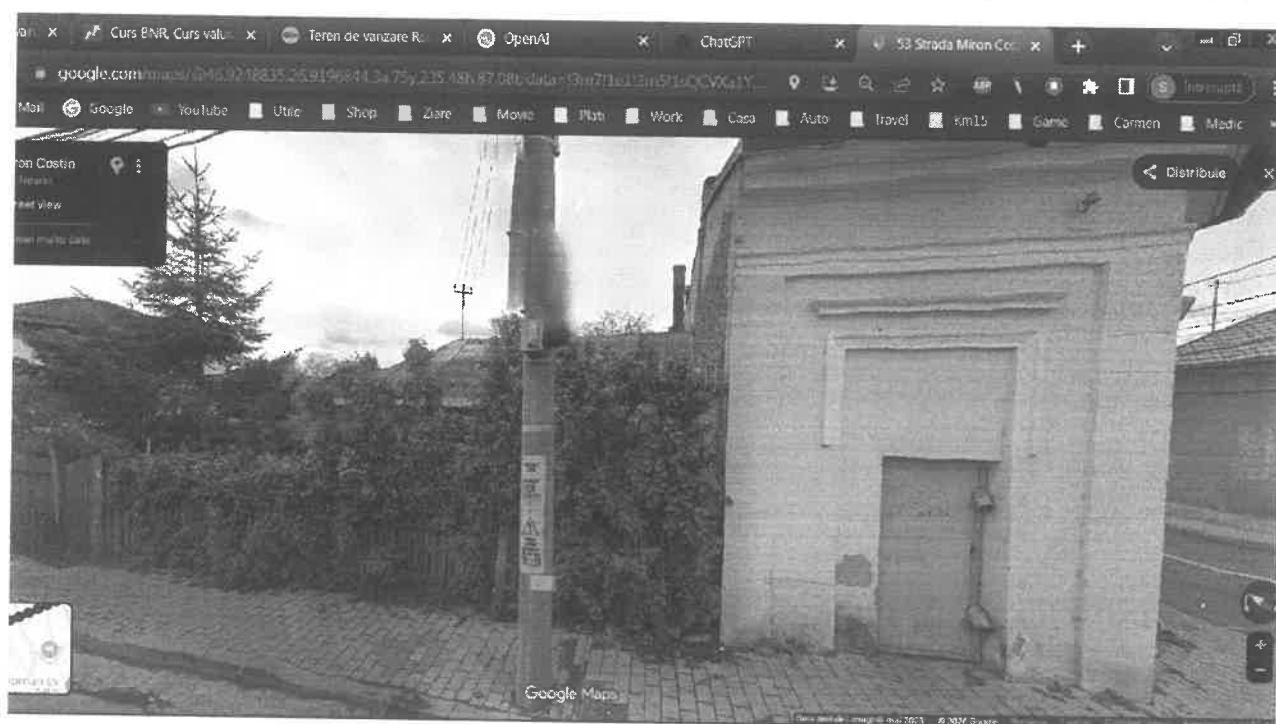
LOCALITATE

Roman
Neamt

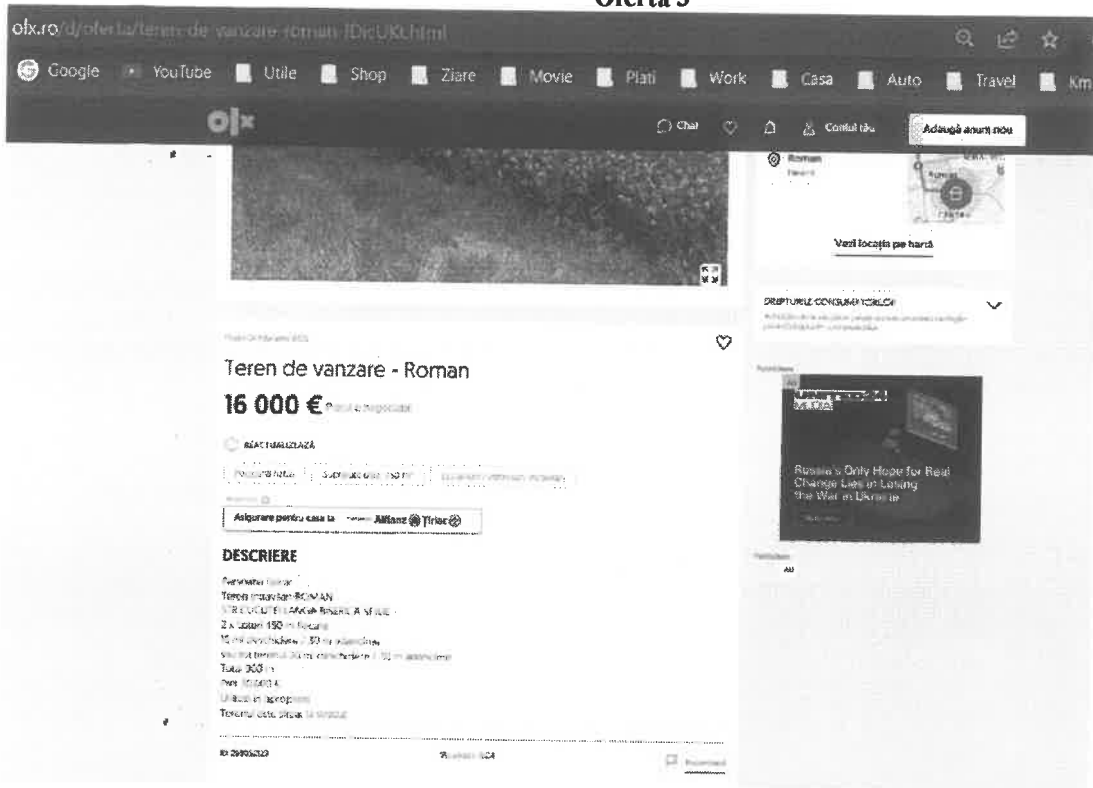


Vezi locatia pe harta

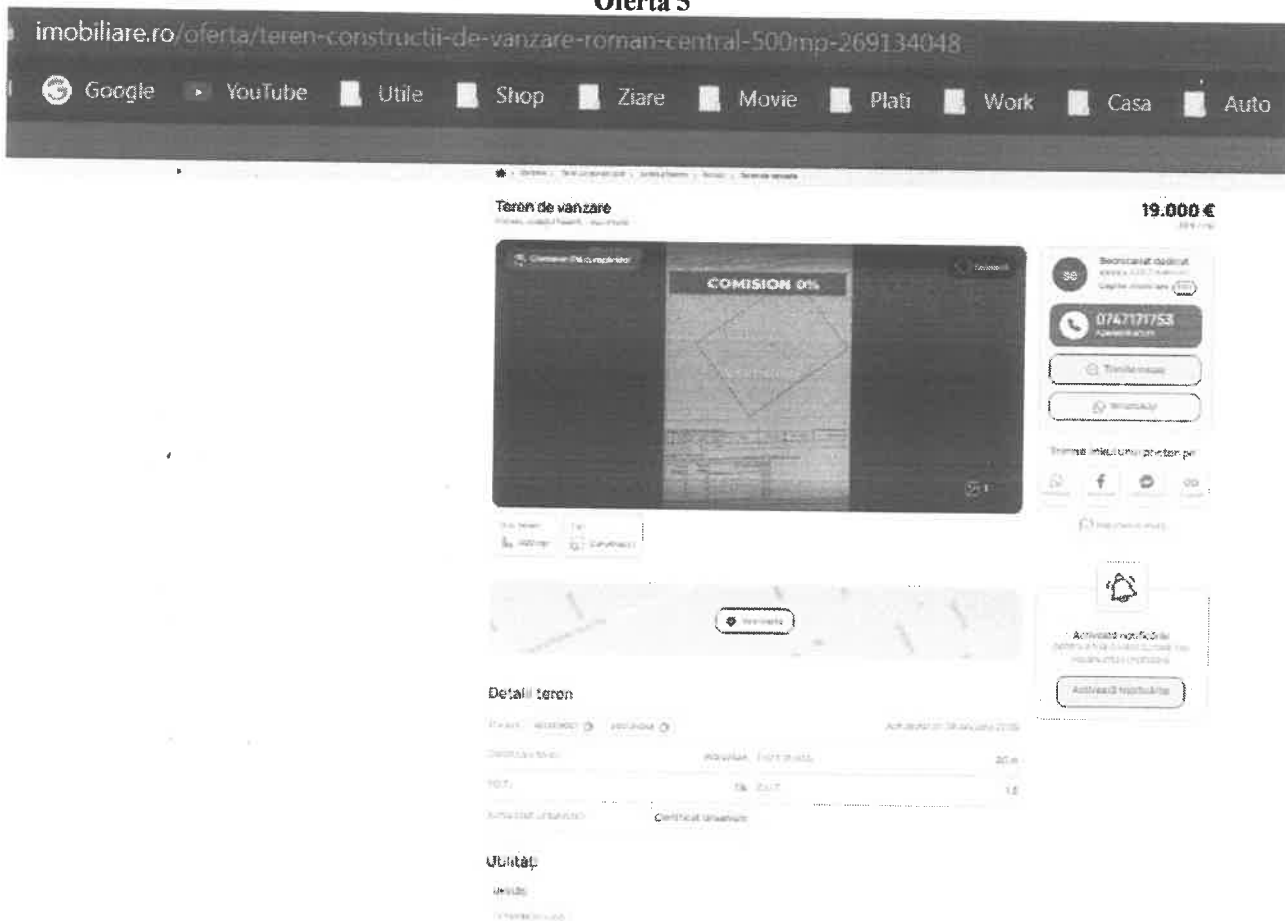
DREPTURILE CONSUMATORILOR



Oferta 3

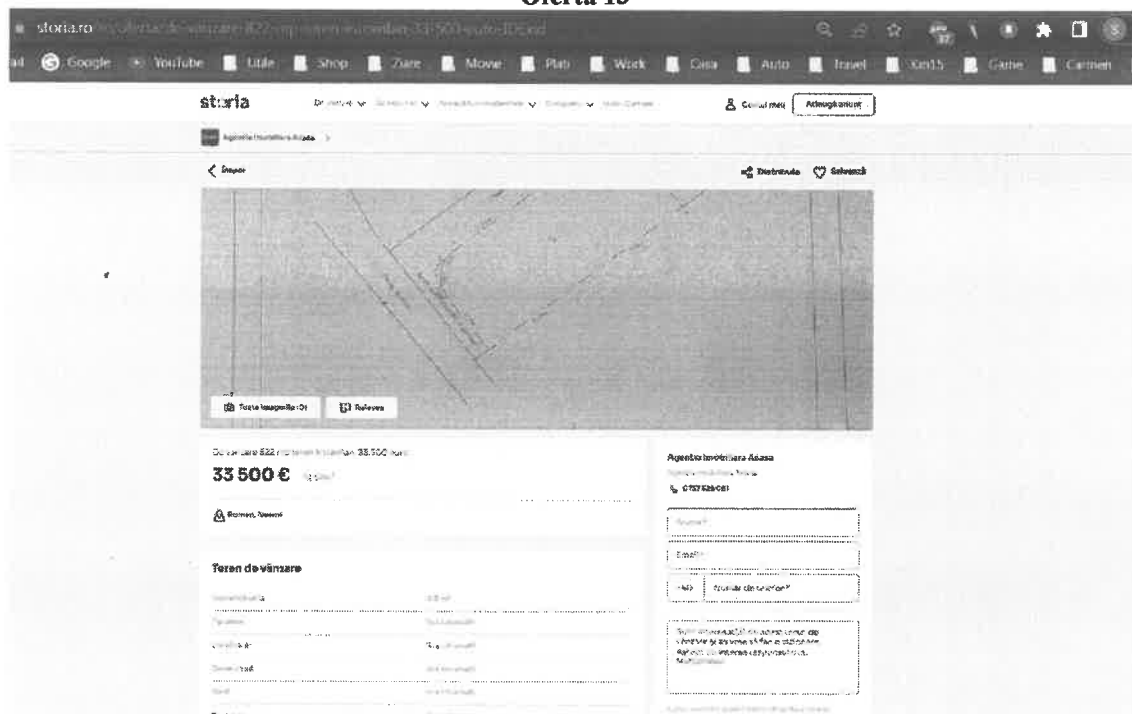


Oferta 5





Oferta 13



Genul	Vezi informații
Tipul casei	Vezi informații
Împrejurimi	Vezi informații
Media	Vezi informații
Tip vânzător	agenție

Publicitate

Allianz [Asigurare pentru casa ta](#)

Descriere

De vânzare teren în extravilan (100 de case) cu suprafață de 11620mp, cu dublu peșchier de 11m și 17m, situat în afara orașului, zona Cartierului Nicolae Balcescu.

Pret: 33.500€ ușor negociabil

Detalii la:

[Contactați agentia imobiliara](#)

Agentia imobiliara Acasa

ID: 9681101

[Raportează](#)

Adresa emailului nu poate fi trimisă fără să
compartăți.
Adresa emailului nu poate fi trimisă fără să
compartăți.

Trimite mesaj

Publicitate



Elemente standard

Elemente standard

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii

Selecționați valoarea
împrumutului

Oferta 14

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500-mp-17-500-euro-IDENV1

Google

YouTube

Utile

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 € [vezi detalii](#)

[Roman, Neamt](#)

Teren de vânzare

Genul	Vezi informații
Tipul teren	Vezi informații
Locația	Vezi informații
Dimensiuni	Vezi informații
Genul	Vezi informații
Tipul teren	Vezi informații
Împrejurimi	Vezi informații
Media	Vezi informații
Tip vânzător	agenție

Publicitate

Allianz [Asigurare pentru casa ta](#)

Descriere

De vânzare loc de casă în Roman, suprafață 500 mp a unei deschideri de 20 m.

Vânzător în România proprietate.

Pret: 17 500 €

Agent imobiliara Acasa [Contactați agentia](#) [Contactați agentia](#)

Existența terenului este confirmată de Agenția Imobiliară Acasa și de Agenția Imobiliară Acasa.

ID: 9681101

[Raportează](#)

Agentia Imobiliara Acasa

Agentia Imobiliara Acasa

☎ 0757 526 061

Sunt interesat să achiziționez teren de vânzare și să văd terenul în vizionare. Aștept contactul și răspunsul dvs. Multumesc!

Vă rugăm să ne scrieți pe email sau pe telefon pentru
informații suplimentare.
Numărul nostru de telefon este 0757 526 061. Așteptăm
răspunsul dvs. la 0757 526 061.

Trimite mesajul

Publicitate



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

S.C. Lion Lanturi S.R.L. Descrieți

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii

Selecționați valoarea

17500

EUR

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 vânzare loc de casa în Roman, suprafață de 500mp 22.000euro

22 000 € 44 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m²
Fațadă:	100 m
Locație:	100 m
Dimensiuni:	100 m
Grădina:	100 m
Tip casa:	100 m
Încalzire:	100 m
Media:	100 m
Tip vânzare:	100 m

Proiectat de

Alina Jiriac

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman, poziționat între case, suprafață de 500 mp, deschidere către curtea la fundul proprietății.

Preț 22.000 euro negociabil.

ID: 100MA48

Reportează

Agentia imobiliara Acasa

Agentia imobiliara Acasa

0337 526 061

Nume *

E-mail *

+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!

Acest anunț este un serviciu de intermediarizare a tranzacțiilor imobiliare. Agentia imobiliara Acasa este o societate cu capital românesc, înregistrată la Registrul Comerțului din România.

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate

Calculator de împrumut

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 vânzare loc de casa, 1165 mp teren, zona Nicolae Balcescu

30 000 € 257 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1165 m²
Tip teren:	1165 m²
Locație:	1165 m²
Dimensiuni:	1165 m²
Grădina:	1165 m²
Tip casa:	1165 m²
Încalzire:	1165 m²
Media:	1165 m²
Tip vânzare:	1165 m²

Proiectat de

Alina Jiriac

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman, poziționat între case, suprafață de 1165 mp, deschidere către curtea la fundul proprietății.

Preț 30.000 euro negociabil.

ID: 100MA48

Agentia imobiliara Acasa

Agentia imobiliara Acasa

0337 526 061

Nume *

E-mail *

+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!

Acest anunț este un serviciu de intermediarizare a tranzacțiilor imobiliare. Agentia imobiliara Acasa este o societate cu capital românesc, înregistrată la Registrul Comerțului din România.

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate

Calculator de împrumut

534

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 loc de casa în Balcescu, suprafata 1111 mp.

30 000 € 2741/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafata utila:	1111 m²
Tip teren:	Ter. în curte
Locul care:	Ter. în curte
Dimensiuni:	Ter. în curte
Clasa:	Ter. în curte
Tip sol:	Ter. în curte
Intensitate:	Ter. în curte
Modul:	Ter. în curte
Tip de teren:	Agentie

Prezentare

Alina @ Trac Agentie imobiliara

Descriere

Loc. VANZARE în ROMANIA

Loc de casa: 1111 mp

Descriere: casa de 1111 mp

Agentie imobiliara Acasa

Aflați numărul

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!

Vizionare gratuită la domiciliu sau la sediul agentiei

Numar 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-primaveri-ID&RK

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome alina.ro: ai un nou sistem de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windows 7.



Totă imagine (1)

Teren 330 mp zona primaveri

11 900 € 36 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafata utila:	330 m²
Tip teren:	Acoperit
Locul care:	urbar
Dimensiuni:	Ter. în curte
Clasa:	III
Tip sol:	nisipos parțial
Tip de teren:	Ter. în curte

Prezentare

Revizua SRL

Revizua SRL

0707 678 968

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!

Vizionare gratuită la domiciliu sau la sediul agentiei

Numar de telefon: 0707 678 968

Trimită mesajul

Publicitate

Calculator de imprumut

Calculați rata pentru această proprietate de

Valoarea proprietății

Suma și valoarea

11900 108

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 297–304

Valore dei
proprietati

Oferta 20

storia.ro/ro/oferta/teren-roman-IDD81n

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

Teren Roman
29 500 € 79 €/m²

Roman, Neame

Teren de vânzare

Suprafață teren	400 m ²
Tip teren	Teren comun
Suprafață construită	0 m ²
Clădire	0 m ²
Garaj	0 m ²
Parcare	0 m ²
Împrejurimi	0 m ²
Proiect	0 m ²
Tip vânzare	Agree

Publicitate

Altaiz Teler

Descriere

Teren de vânzare în comun
1000 de metri pătrați, teren comun, teren comun, teren comun
Suprafață: 400 m²
Împrejurimi: 0 m²
Proiect: 0 m²
Tip vânzare: Agree

Storia.ro/ro/oferta/teren-roman-IDD81n

0732.856.297

Laura Drac

Activitate: Agent imobiliara

0732.856.297

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să "mă aflu" vizitându-l. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimită mesajul

Publicitate

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

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Oferta 26

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

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

BARA SOFIA

Imagii

Relevu

Teren pentru casă în oraș
36 000 € 100 €/m²

Straștea Bogdan Dragos, Roman, Neame

Teren de vânzare

Suprafață teren	360 m ²
-----------------	--------------------

Publicitate

BARA SOFIA

Radu Samson

BARA SOFIA

0732.856.297

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:

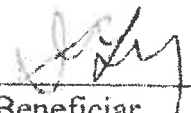
- a) bunurile de retur: terenul, în suprafață de 124,0 mp
- b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

(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.J.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 ajungere 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.J.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 ÎMPĂRTIRE/ 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.J.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.

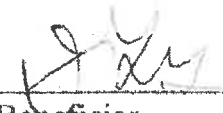
XIV. DISPOZIȚII FINALE

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. GHEORGHE 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

DÂRLEA NINA

Întocmit,
Ing. Amărieuței Daniela Mioara

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

Intravilan ROMAN
Scara 1 : 500

Unitatea administrativ-teritoriala: ROMAN

Str. 13 Septembrie, Municipiul Roman, Jud. Neamt

DARLEA DUMITRU
DARLEA NINA

