

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
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.....	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 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 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

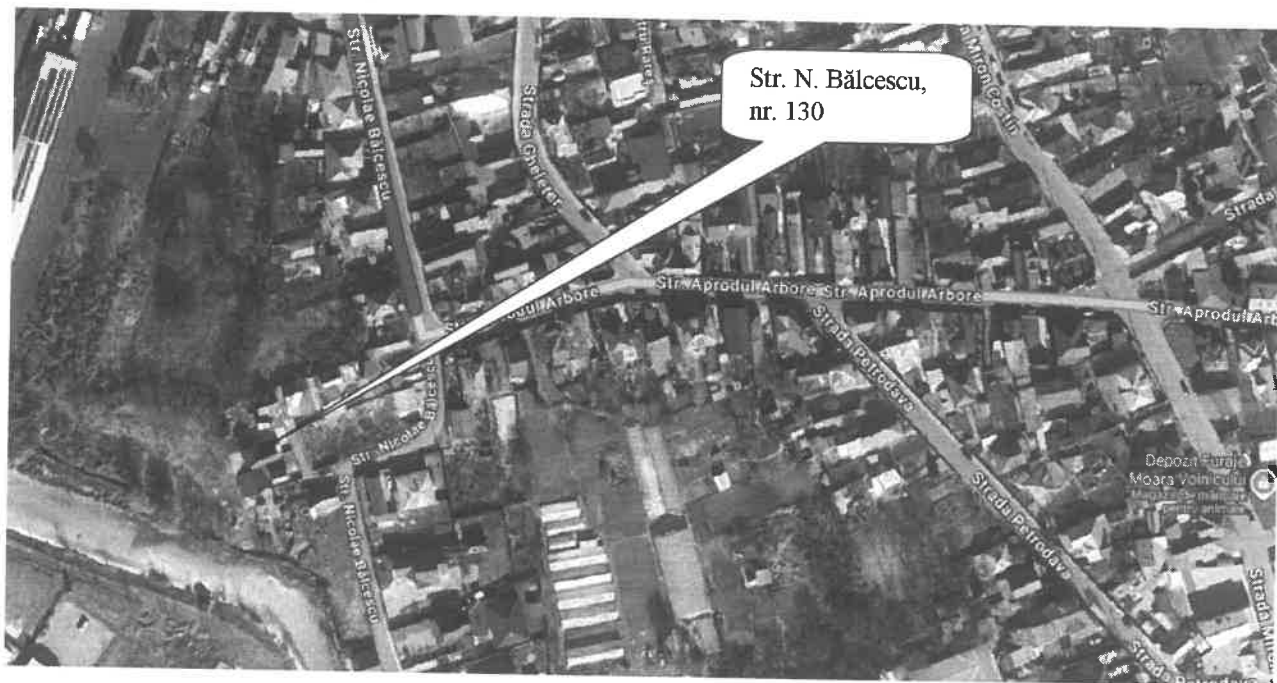
3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

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.

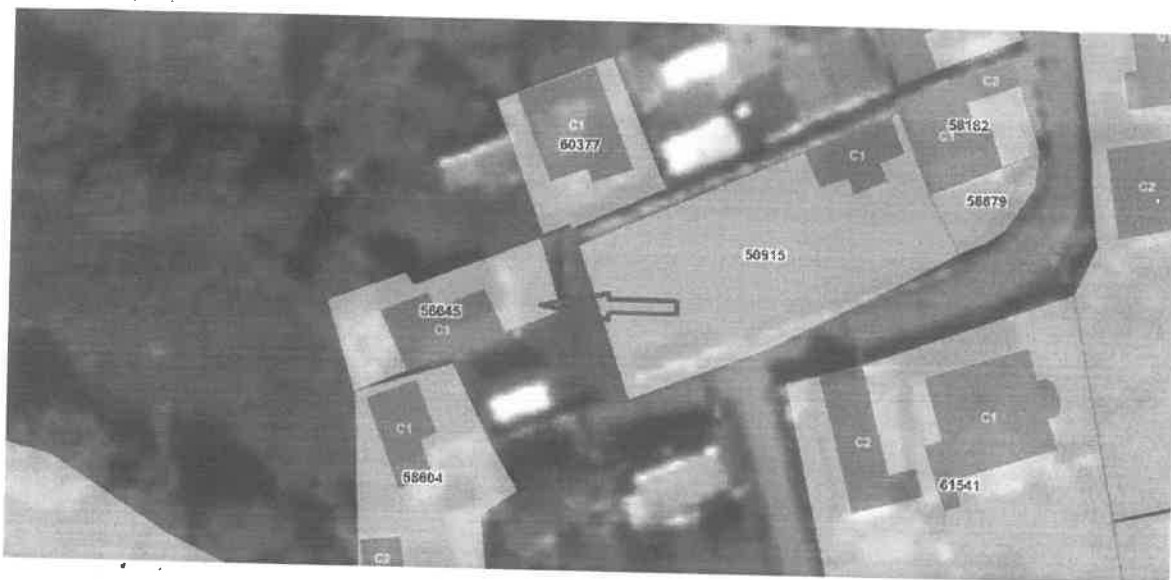


D.p.d.v. urbanistic, terenul se află în zona C de impozitare.

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 unifamilare 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	100.00 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 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

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

11900 EUR

Valoarea

Calculați rata pentru această proprietate

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:	Teren agricol
Localitate:	Strada Roman
Dimensiuni:	100 x 500 mp
Clad:	100 x 500 mp
Tip acces:	Acces direct
Regimul teren:	Teren agricol
Modul:	Teren agricol
Tip vanzare:	Vanzare

Publicat de: **Allianz Tineret** Activitate comerciala

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman, pozitionat intre case, suprafata de 500 mp, deschidere 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

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

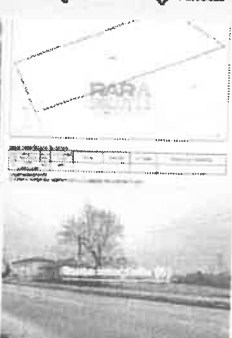
Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plat Work Casa Auto Travel Km1

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:	1884 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 imobiliara RARA de la noi 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 6 metri la strada Bogdan Drăgesc, lungime 16,7 metri

Lotul de lângă stradă poate servi drept parcare și spațiu pentru camere de birou sau alte activități.

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.

Amplasamentul terenului este în zona de dezvoltare urbană a orașului Roman, județul Neamț.

Trmite mesajul

Publicitate



Automate pentru fermieri

Calculatoare de imprumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății: 36000 €

Rata de dobândă: 10%

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:

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 Trave

oix Chat Contul tău Adaugă anunt nou

Reactualizează

Teren premium de vânzare în oraș – Autorizație construire emisa

57 500 €

Reactualizează

Personă fizică ☐ Suprafață teren: 400 m²

Asigura pentru casa ta

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, rezidențială, cu acces facil către toate facilitățile.
- 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 – poți începe construcția imediat, fără întârzieri și probleme.
- Strada Muldova, 400 m².
- Pentru detalii și vizionare, contactează-ne în orice moment.

DRIFTURILE CONSUMATORILOR

Actualizați-vă cunoștințele și cunoștințele despre drifturile consumatorilor.

Publicitate

BT x Mastercard x McLaren

Publicitate

Prostamol UNO

Publicitate

Volvo XC40 cu 21% Discount

Publicitate

This driving partner saved this world's 1st driver's debut car

Oferta 2

obx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDkigP8.html

Google YouTube Utilite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Trave

oix Chat Contul tău Adaugă anunt nou

Strada Miron Costin 51

Reactualizează

Teren de vânzare

63 000 €

Reactualizează

Personă fizică ☐ Suprafață teren: 500 m² ☐ Locație: în oraș

Asigura pentru casa ta

DESCRIERE

Personă fizică vând teren în orașul Roman, Strada Miron Costin 51.

Suprafață teren: 500 m².

Toate utilitățile, gazele, aer condiționat.

Autorizație de construire.

Poți construi casa de vis.

Preț: 63.000 €.

Pentru mai multe detalii, contactează-ne în orice moment.

DRIFTURILE CONSUMATORILOR

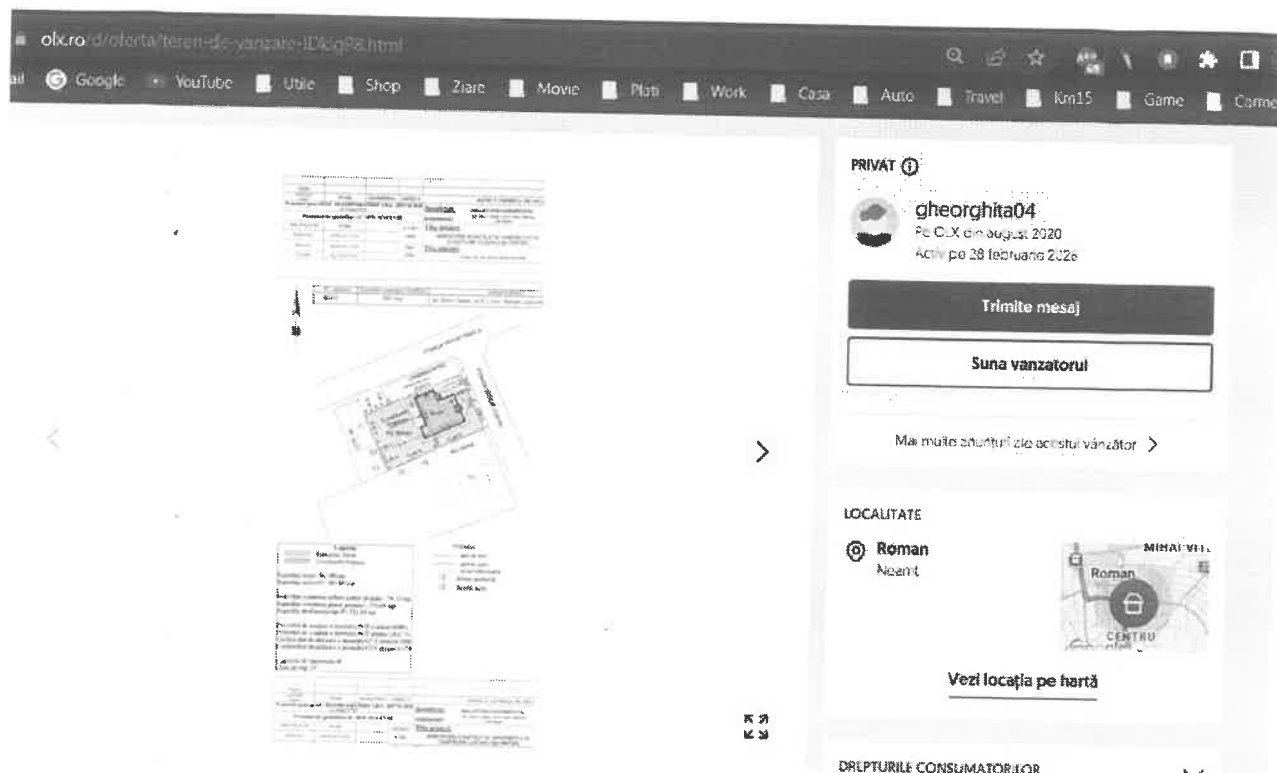
Actualizați-vă cunoștințele și cunoștințele despre drifturile consumatorilor.

Publicitate

Volvo XC40 cu 21% Discount

Publicitate

This driving partner saved this world's 1st driver's debut car



[illegible][illegible]

Tipul:	Det. Informații
Tipul:	Det. Informații
Imprumut:	Det. Informații
Mediu:	Det. Informații
Tipul:	Det. Informații

Publicitate

Alina & Titus [Acordare pentru casa ta](#)

Descriere

De vânzare teren în România (loc de casă) cu suprafață de 200m², cu dubla deschidere 21m x 17m, situat în zona Cartierului Nicolae Bălcescu.

Pret: 33.500€ ușor negociabil

Detalii:

[Contactează](#) [Pachet de servicii](#)

Agentia Imobiliara Acasa

ID: 266101

[Raportează](#)

Publicitate

Elemente standard

[Deschideți](#)

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această pr

Publicitate

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-10LNV1

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
Imprumut:	Det. Informații
Mediu:	Det. Informații
Tipul:	Det. Informații

Publicitate

Alina & Titus [Acordare pentru casa ta](#)

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€

Agent: imobiliara Acasa

Valoarea estimată prin Agenția Imobiliara Acasa și serviciul de evaluare a terenului.

ID: 266101

[Raportează](#)

Agentia Imobiliara Acasa

Agentia Imobiliara Acasa

0737686081

Suma*

Casa*

140

Trasatura terenului*

Sunt intereseți (4) de achiziționare a terenului de vânzare și a terenului de vânzare. Așteptăm cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Publicitate

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

S.C. Lion Lanturi S.R.L. Deschideți

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Publicitate

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
Reperajon:	Da
Moda:	Da
Tip vanzare:	Agente

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman, porcioua 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. Accept o interese raspunsul dvs. Multumesc!

Publicat pe: **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
Reperajon:	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. Accept o interese raspunsul dvs. Multumesc!

Publicat pe: **UNITED24**

Stand With Us against Corruption

UNITED24

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 utila	1111 m²
Dimensiuni	1111 m²
Clasa	1111 m²
Tip drum	1111 m²
Impozitabil	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
Agentia imobiliara Acasa
Afisati numarul
Numar
Email
+40 Numar de telefon
Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!
Trimiteti mesajul

Publicitate
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 se poate afisa nici un rezultat de Windows 10. Este o versiune interioara. Acest computer foloseste 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
Impozitabil	330 m²

Descriere

Teren 330 mp zona primaverii
11 900 € 36 €/m²
Roman, Neamt

Agentia imobiliara Acasa
Agentia imobiliara Acasa
Afisati numarul
Numar
Email
+40 Numar de telefon
Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!
Trimiteti mesajul

Tip achiziție:

☒ achiziție
☒ cumpărare

Interpretare:

☒ în informare

Medie:

☒ electricitate
☒ gaz
☒ canalizare
☒ telefon
☒ apă caldă

Tip vânzare:

☒ agentie

Pubblicare:

Alina [Aloașare pentru casa ta](#)

Descriere

Teren de vânzare în Roman

Zona Primăriei

Suprafață 207 m² cu descriere de 18 m la preț de 10950 euro în preț pentru CASI

Pentru a se oferi programul de vânzare la ACORD (MOBILIAR ROMÂN)

Autoturismul este în garanție și are garanție de 3 ani sau 100.000 km.

Administrația este în garanție și are garanție de 3 ani sau 100.000 km.

[Trimită mesajul](#)

Re/încep la mări în Piatra

Shopping City Piatra

Calculator de imprumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

11900 EUR

Selecția valoarei

Oferta 19

storia.ro/oferta/teren-intravilan-roman-10F9A5

Google YouTube Utilități Shop Ziare Movie Plaii Work Casa Auto Travel Km15

Teren intravilan Roman

16.500 € 33 €/m²

Roman, Neamț

Teren de vânzare

Suprafață: 207 m²

Tip achiziție: ☒ achiziție

Localizare: ☒ în informare

Descriere: ☒ în informare

Medie: ☒ în informare

Tip vânzare: ☒ agentie

Pubblicare:

Alina [Aloașare pentru casa ta](#)

Descriere

DE VÂNZARE

Teren intravilan - Roman 207 m² la vânzare

Suprafață 207 m²

Utilități la limita proprietății

Preț: 16.500 €

Terenul este pentru vânzare

Alina Drăgan - Consultanță Imobiliară

[Contactați](#)

Baza de date: 15, parter

Laura Drăgan
 Agentie - agentie imobiliara
 0734 855 157

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 garanție și are garanție de 3 ani sau 100.000 km.

Administrația este în garanție și are garanție de 3 ani sau 100.000 km.

[Trimită mesajul](#)

Corturi Agricole

Deschideți >

Calculator de imprumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

16500 EUR

Selecția valoarei

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
Localitati:	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 facilitățile 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 propus

Laura Drago
 Auto Casa - agentie imobiliara
 0732.856.297

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. Multumesc!

Adresa email la care vom trimite datele personale este: [laura.drago@autocasa.ro](#)

Trimită 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 propus

Radu Semon
 RARA BOKA - agentie imobiliara
 0732.856.297

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

Valoarea proprietatii	36000	6000
--------------------------	-------	------

Totul de lângă și adă poate servi drept punct de sprijin în a căminare de
trăgătorilor la utilizare.





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 dezmembrămintele dreptului 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

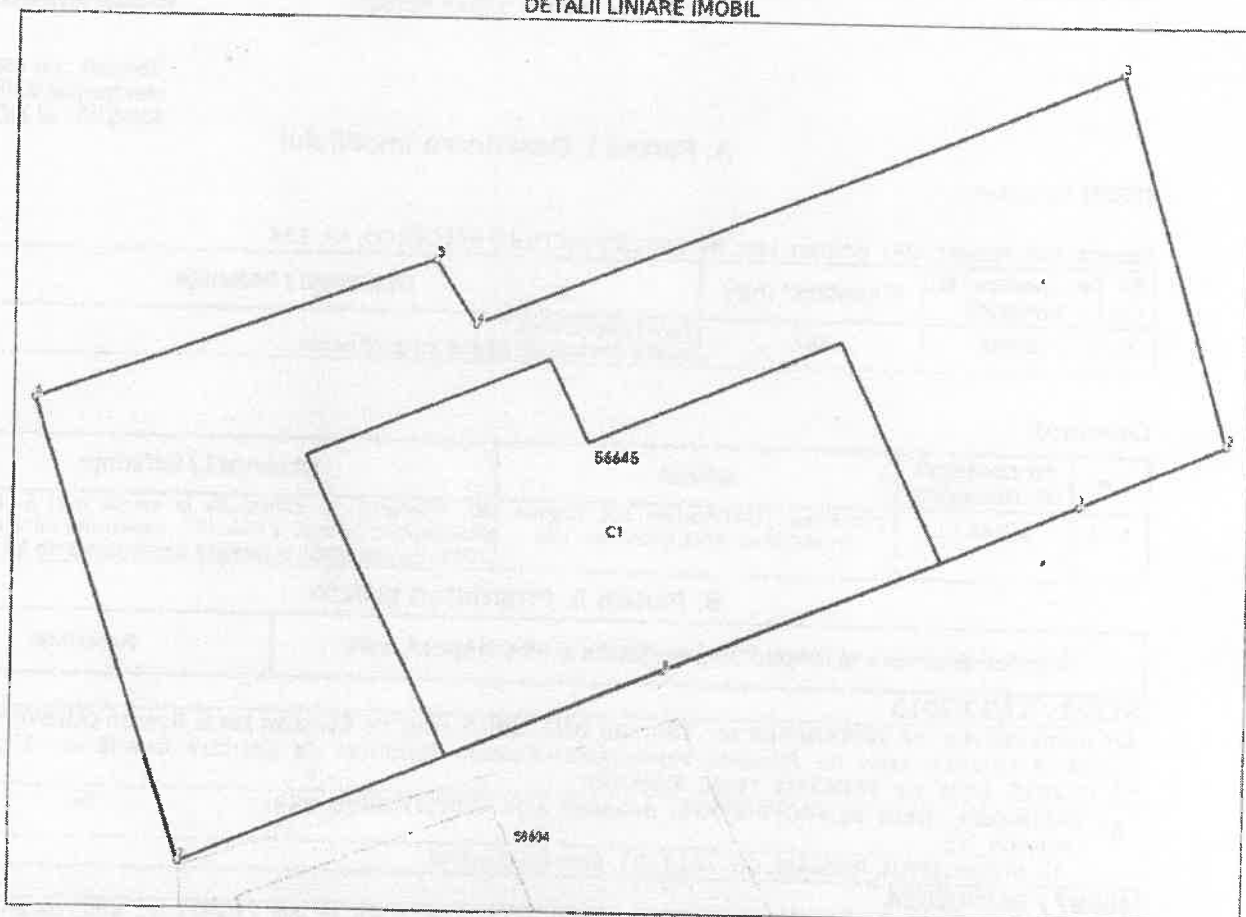
Anexa Nr. 1 La Partea I

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 actelor 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)



100186496018

Incheiere Nr. 8079 / 21-02-2025



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. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 2

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

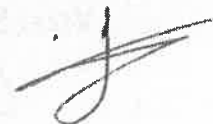
Art. 5. Pretul concesiunii este contravaloarea în lei la data plății a 0,88 €/mp/an stabilit prin procesul verbal de licitație din 31.05.2012.

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. Încetarea 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,

- 3 -

10. Dispozitii 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 ROMAN

Primar

LAURENȚIU DAN LEOREANU

Secretar

Jr. GHEORGHE CARNARU



Director Executiv D.I.T.L.
Ec. GABRIELA PISICĂ

Arhitect șef
Arh. ANA-MARIA ALEXE

Serviciul juridic,

CONCESIONAR,

DOBRIN SORIN

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

Beneficiar,

Vizat Serviciul juridic,