

Raport de evaluare

Valoare echitabilă

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



Client: Municipiul Roman

Utilizatori desemnați: Municipiul Roman
și
PREDĂ FLORENTINA

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării

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

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

Principalele concluzii ale analizei

Factori cu influență favorabilă asupra valorii

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

Factori cu influență nefavorabilă asupra valorii

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

Metodologia evaluării

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

Rezultatele evaluării

Valoarea echitabilă a terenului: 25.000 lei

Cuprins

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

1. Identificarea raportului

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

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul serviciului de evaluare

Clientul serviciului de evaluare este Municipiul Roman, județul Neamț.

2.2 Destinatarii raportului

Destinatarii raportului sunt Municipiul Roman și Preda Florentina.

2.3 Proprietarul bunului evaluat

Proprietarul bunului imobil este Municipiul Roman.

2.4 Bunul evaluat

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

2.5 Dreptul de proprietate evaluat

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

2.6 Utilizarea desemnată a evaluării:

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

2.7 Tipul valorii estimate

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

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

2.8 Data evaluării

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

2.9 Moneda evaluării:

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

2.10 Documentarea efectuată

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

- Extrasul de Carte Funciară nr. 53752 Roman;

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

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

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

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

2.11 Natura și amploarea investigațiilor

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

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

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

2.12 Ipoteze și condiții limitative

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

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

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

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

3. Declarația evaluatorului

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

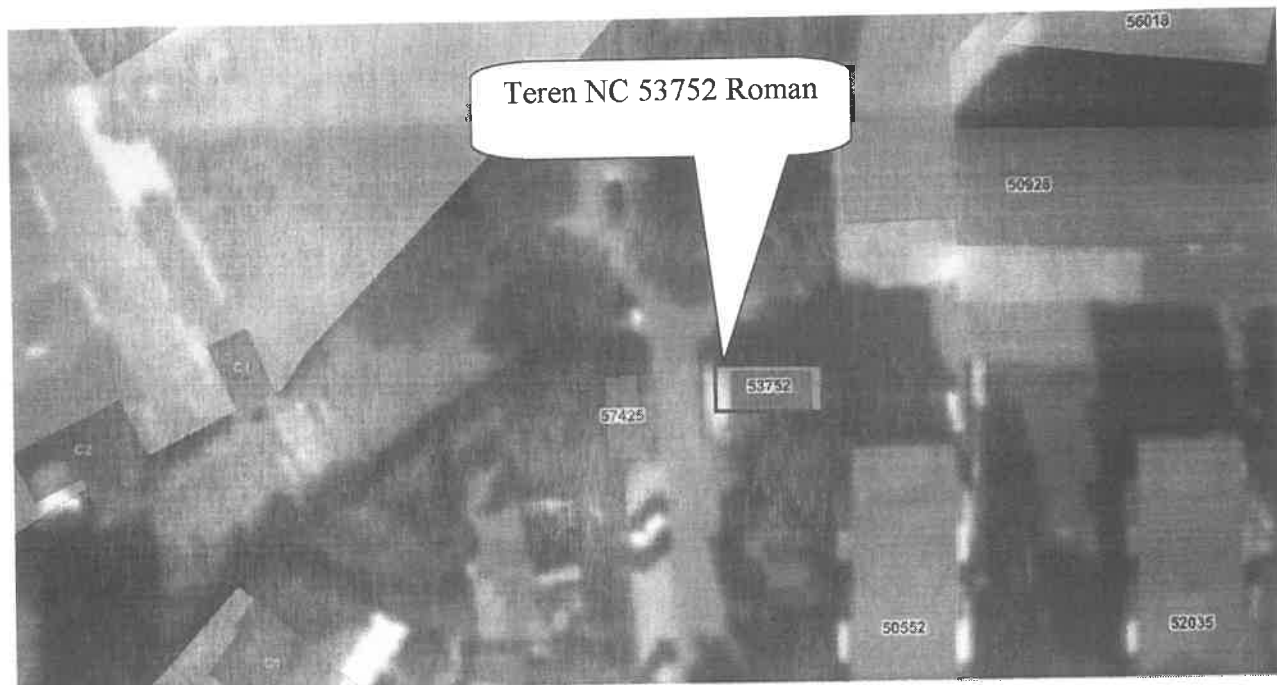
Declar că:

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

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

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

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



4.3 Descrierea terenului

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

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

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

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



5. Analiza pieței

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Delimitarea pieței relevante

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

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

5.2 Caracteristicile pieței

Piața imobiliară din municipiul Roman este caracterizată prin:

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

Segmentul terenurilor cu destinație comercială și suprafață foarte mică prezintă:

- un număr redus de tranzacții;
- ofertă limitată;

cerere relativ constantă, dar selectivă.

5.3 Cererea și oferta

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

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

În cazul terenurilor aparținând UAT:

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

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

- accesul la infrastructură;

- existența utilităților;
- forma și dimensiunea terenului.

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

5.4 Analiza informațiilor de piață

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

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

Valorile sunt influențate de:

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

Se constată că:

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

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

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

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

Grila datelor de piață

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

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

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

5.5 Concluzii privind piața

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

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

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

6. Analiza proprietății

6.1 Caracteristici favorabile

Proprietatea prezintă următoarele caracteristici favorabile:

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

6.2 Caracteristici restrictive

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

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

6.3 Factori care influențează valoarea

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

6.4 Cea mai bună utilizare (CMBU)

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

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

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

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

Possibilitatea fizică

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

Permisibilitatea legală

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

Fezabilitatea financiară

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

Maximizarea valorii

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

Concluzia asupra CMBU

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

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

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

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

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

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

7. Evaluarea proprietății

7.1 Cadrul metodologic al evaluării

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

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

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

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

7.2 Alegerea abordărilor

Abordarea prin piață –Metoda comparațiilor directe

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin cost

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

Abordarea prin venit

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

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

7.3 Abordarea prin comparația vânzărilor - Teren

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

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

Comparabilele utilizate sunt:

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

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

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

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

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

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, caracteristicile terenului – localizarea în cadrul pieței, poziționarea în localitate, accesul rutier, utilitățile, categoria de folosință, suprafața, configurația terenului, topografie, vecinătăți.

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

Analiza ajustărilor

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

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

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

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

Ajustările au fost grupate în două categorii:

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

Ajustări pentru elementele tranzacției

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

Ajustări pentru caracteristicile proprietății

Localizarea în cadrul pieței

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

Poziționare în cadrul localității/vecinătăți

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

Accesul rutier

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

Utilitățile

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

Categoria de folosință

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

Dimensiune/funcționalitate economică

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

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

Configurația terenului

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

Topografie

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

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

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

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

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

7.3.1 Analiza rezultatelor și selectarea valorii

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Reconcilierea rezultatelor

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

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

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

8. Concluzii finale

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

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

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

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

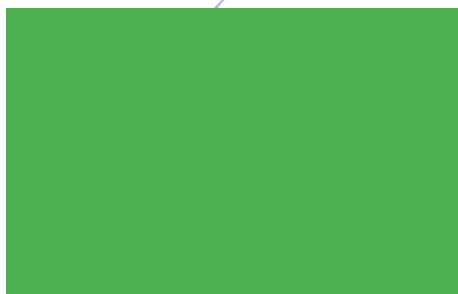
25.000 lei.

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

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

Evaluator autorizat,

Ing. Dancea Carmen

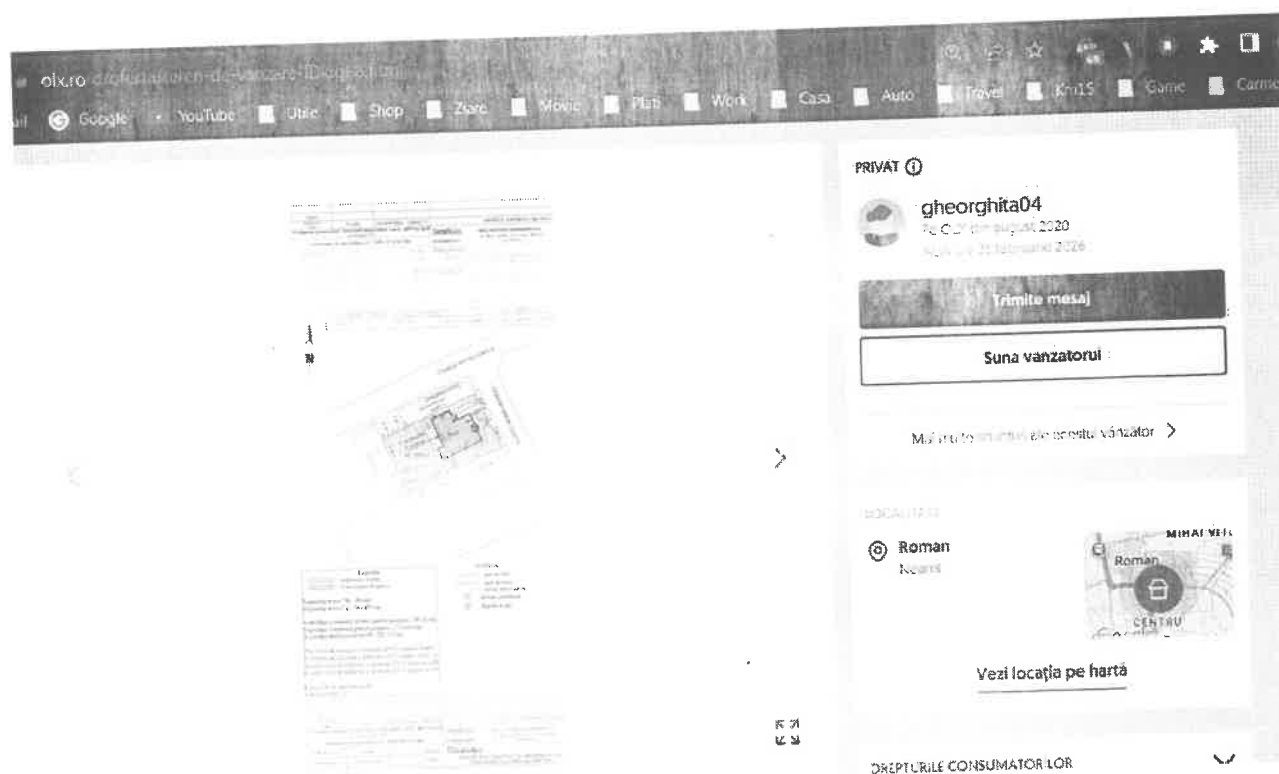


Anexe

Documentarea pieței Oferte de vânzare terenuri

Comparabila E- oferta 2

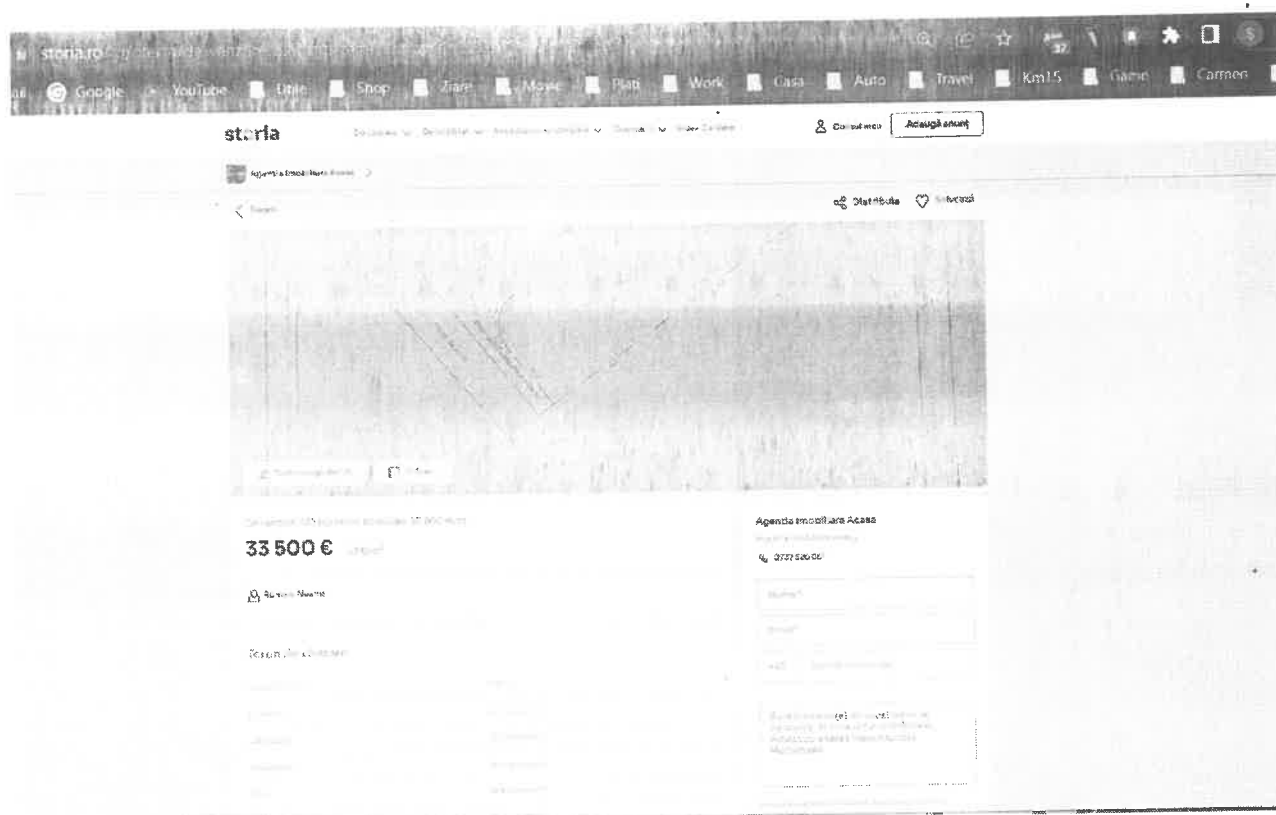
Teren Roman, str. Miron Costin, 561mp, ofertă postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDkigP8.html>

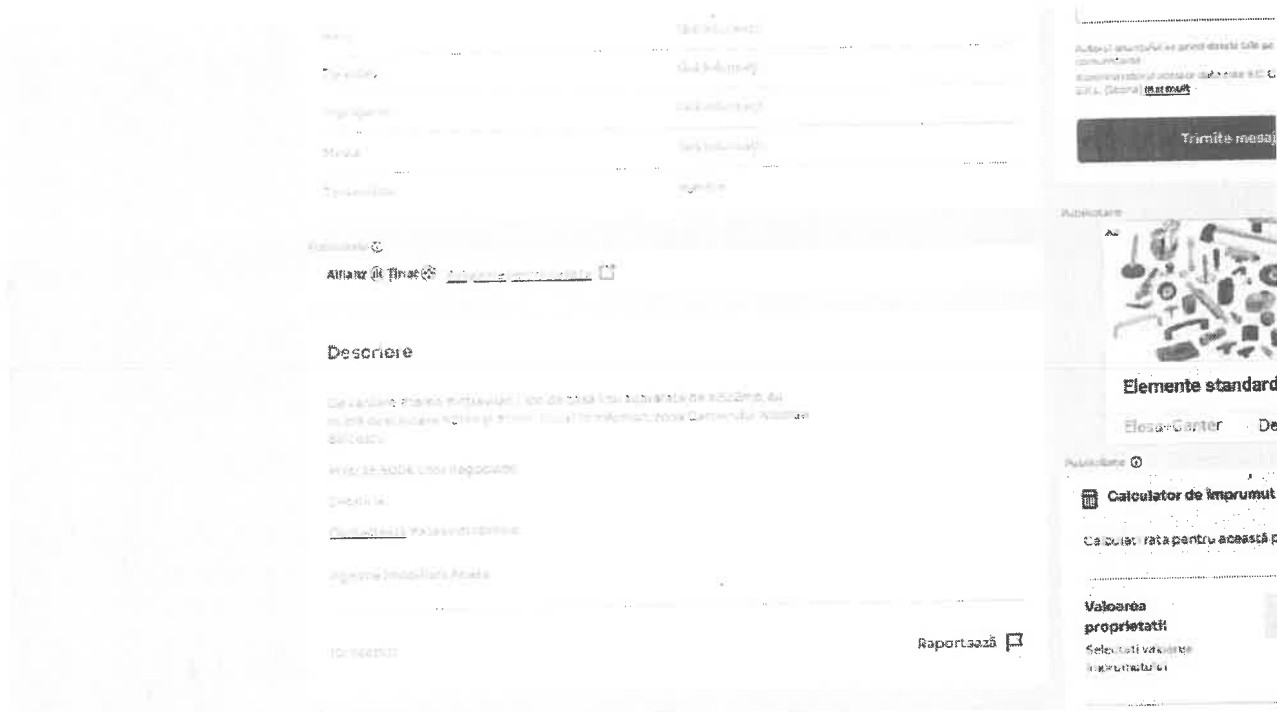




Comparabila B- oferta 13

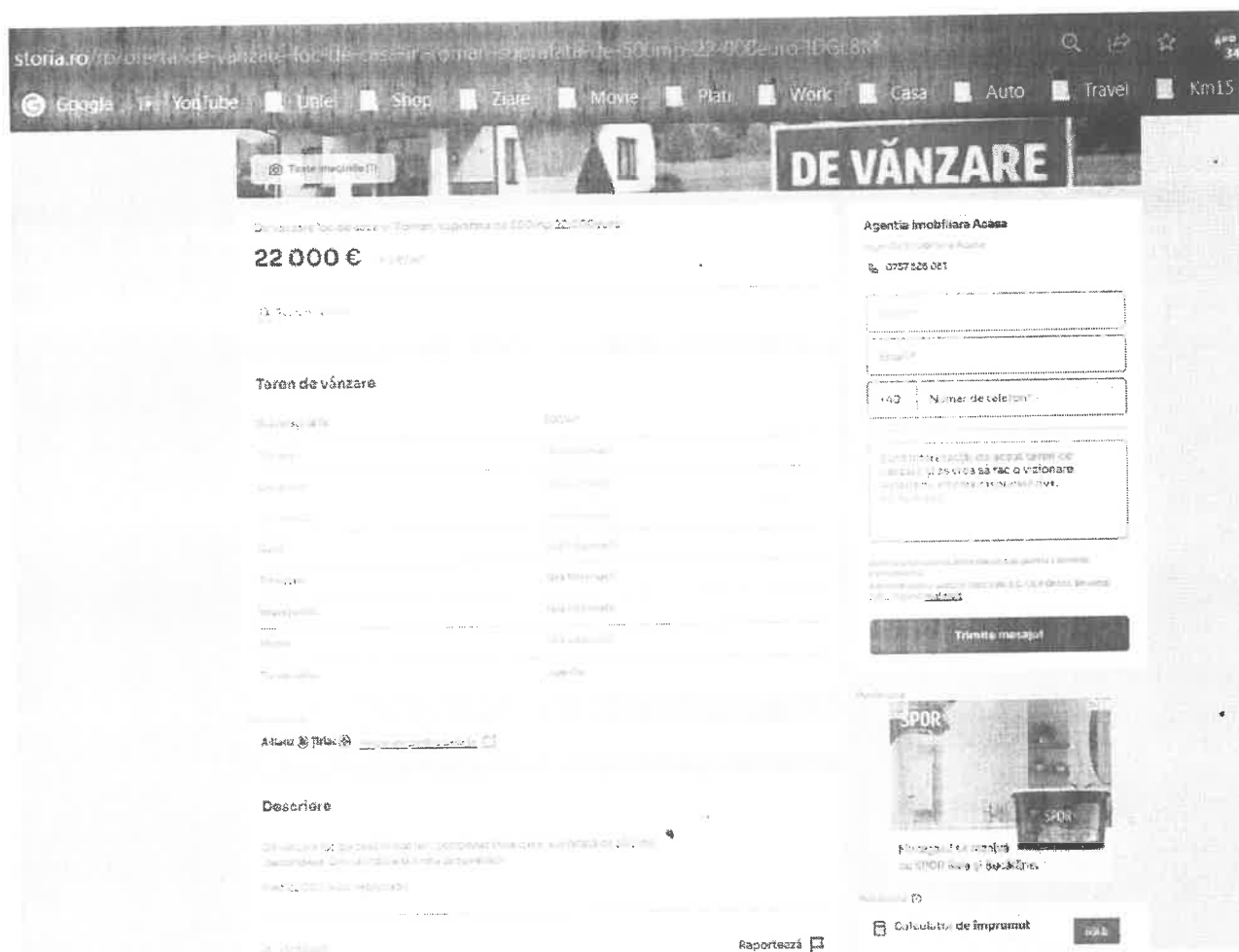
Teren Roman, 822mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-822-mp-teren-intravilan-33-500-euro-IDExid.biz>, informații la tel. 0737526061.





Comparabila C – oferta 15

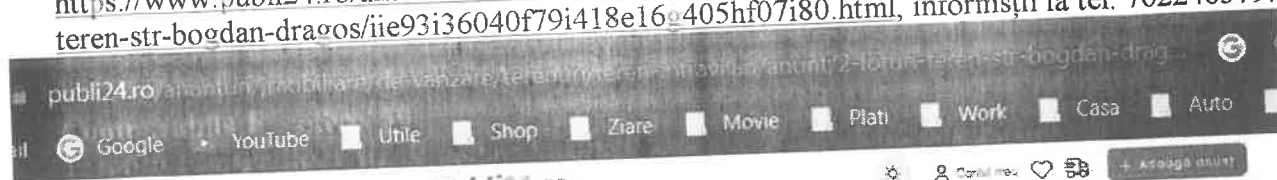
Teren Roman, 500mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M.html>, informații la tel. 0737526061.



Comparabila F – oferta 39

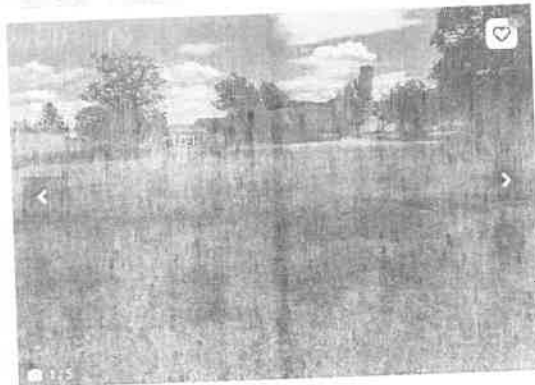
Terenintravilan liber str. Bogdan Dragoș, Roman, 617mp, ofertă postată pe

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



2 LOTURI Teren S. Bogdan Dragoș

45.000 EUR
14.200 EUR
74.41 EUR



Stefan Daniel Dinga
Vestitoare anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Dacă nu este încă plătit, confirmarea este necesară?

Caracteristici: 2300

Message

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafață teren: 617 mp

Descriere

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

Suprafață: 617 mp
Destinație: așezare
Cămin: 1000



EXPERIMENTAL DATA

[illegible]

Quant 1723

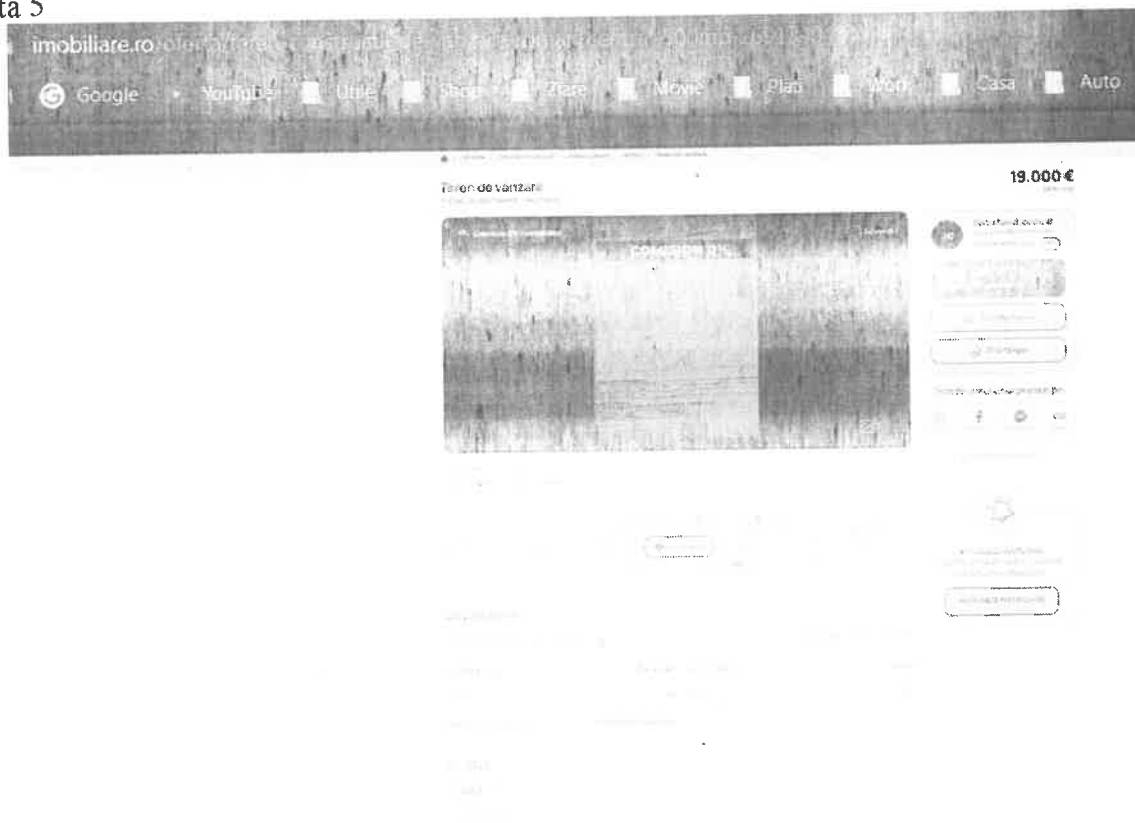
Figure 1

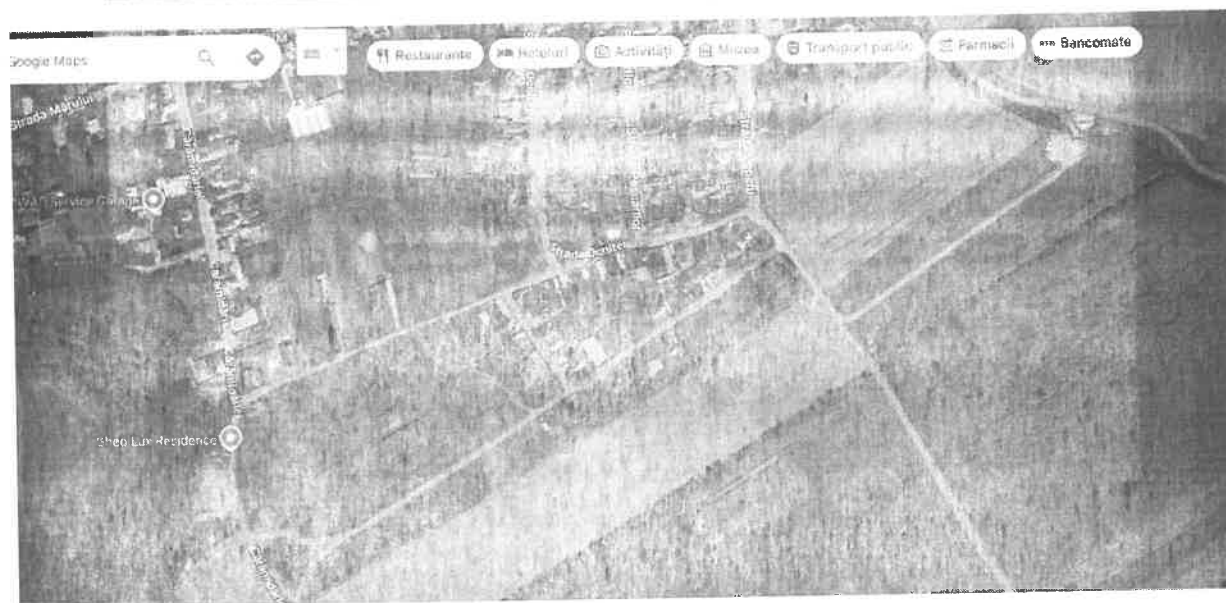
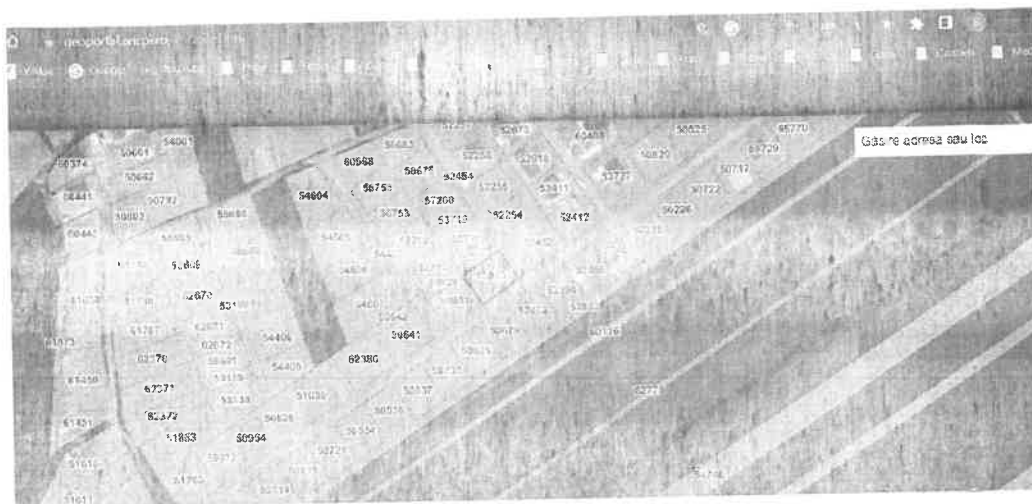
[illegible]

Oferta 3

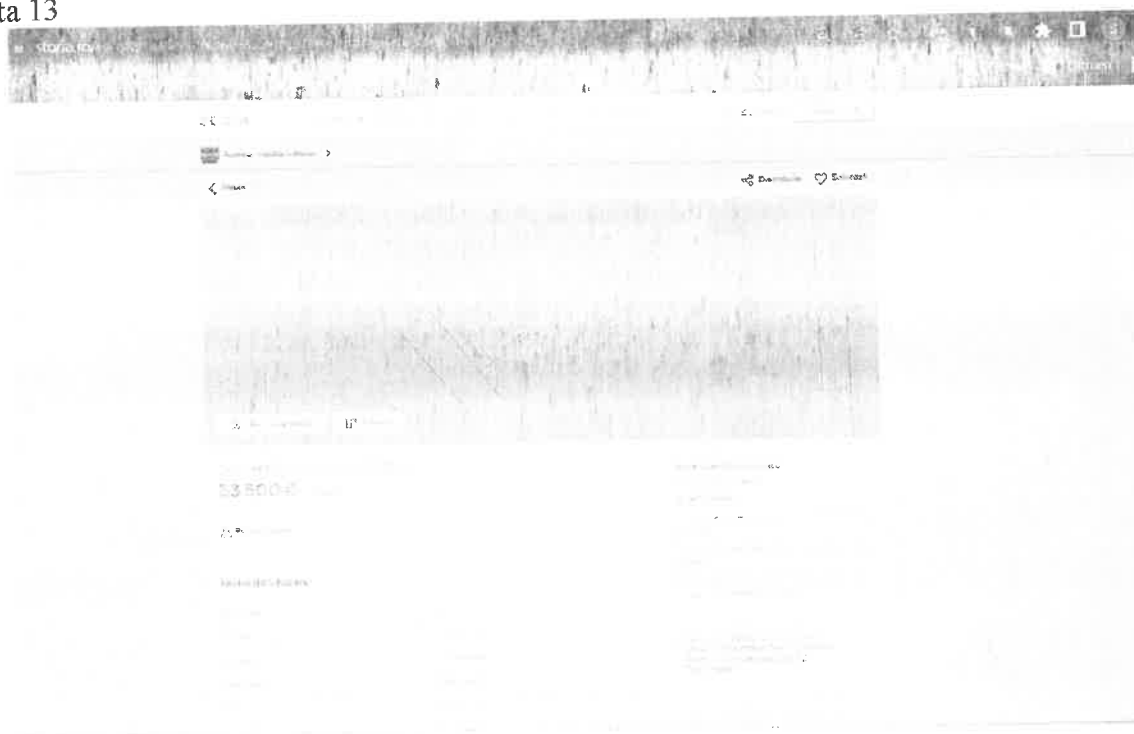


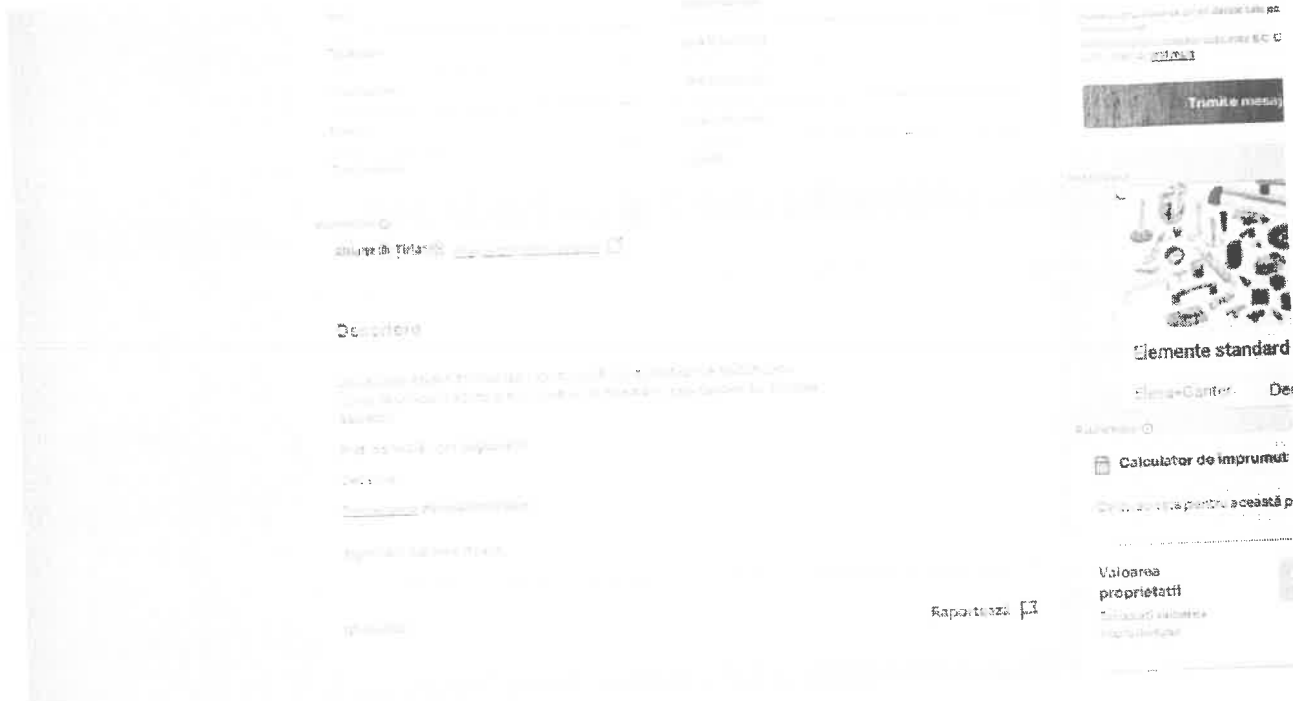
Oferta 5





Oferta 13





Oferta 14



The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there's a navigation bar with categories: Home, Office, Land, and others. Below this, a search bar and a grid of property images are visible. The main content area features a large property listing with a prominent price tag of 30,000 €. To the right of the listing, there's a sidebar with filters and a map. The website is in Romanian, and the layout is typical of a real estate portal.

Ofertra 17

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

0737 526 061

Teren de vânzare

Adresa	Suprafata	Preț
Strada 1, Nr. 1, Sector 1	150 m²	150.000 €
Strada 2, Nr. 2, Sector 2	200 m²	200.000 €
Strada 3, Nr. 3, Sector 3	250 m²	250.000 €
Strada 4, Nr. 4, Sector 4	300 m²	300.000 €
Strada 5, Nr. 5, Sector 5	350 m²	350.000 €
Strada 6, Nr. 6, Sector 6	400 m²	400.000 €
Strada 7, Nr. 7, Sector 7	450 m²	450.000 €
Strada 8, Nr. 8, Sector 8	500 m²	500.000 €
Strada 9, Nr. 9, Sector 9	550 m²	550.000 €
Strada 10, Nr. 10, Sector 10	600 m²	600.000 €

Descriere

Un teren de vânzare situat în Sectorul 1, pe Strada 1, Nr. 1. Terenul are o suprafață de 150 m² și este potrivit pentru construcția unei case sau a unui business. Prețul este de 150.000 €.

Alte oferte

Un teren de vânzare situat în Sectorul 2, pe Strada 2, Nr. 2. Terenul are o suprafață de 200 m² și este potrivit pentru construcția unei case sau a unui business. Prețul este de 200.000 €.

Ofertra 18

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

11900 €

Descriere

Un teren de vânzare situat în Sectorul 1, pe Strada 1, Nr. 1. Terenul are o suprafață de 150 m² și este potrivit pentru construcția unei case sau a unui business. Prețul este de 11900 €.

Alte oferte

Un teren de vânzare situat în Sectorul 2, pe Strada 2, Nr. 2. Terenul are o suprafață de 200 m² și este potrivit pentru construcția unei case sau a unui business. Prețul este de 200.000 €.

Oferta 20



Oferta 26



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
TEREN**

Nr. 44194 din 24.05.2026

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

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

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

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

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

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

Vizat D.L.A.P.,



Beneficiar,



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

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

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

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

I. PARTILE CONTRACTANTE

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

III. CHIRIA

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

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

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

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,



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

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

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

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

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 4. Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5. Locatarul are următoarele obligații:

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

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

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n) să achite chiria;

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

Vizat D.J.A.P.,

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

V. DURATA CONTRACTULUI

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

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

VI. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,



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

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

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

VII. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

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

VIII. CLAUZE SPECIALE

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

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

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

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

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

Vizat D.J.A.P.,



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

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

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

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

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

LOCATOR

Primar,
Laurențiu Dan Leontescu

Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.I.T.L.
Doina Chiriac

Arhitect Șef,
Andreea-Cătălina Dănilă-Moiser

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

LOCATAR

Preda Florentina

Întocmit,
Inspector, Andreea Moldovanu

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

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

FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU TEREN

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

Întocmit,
Inspector, **Andreea Moldovanu**

Vizat D.L.A.P.,

Beneficiar,

CARTE FUNCİARĂ NR. 53752

COPIE

Carte Funciară Nr. 53752 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

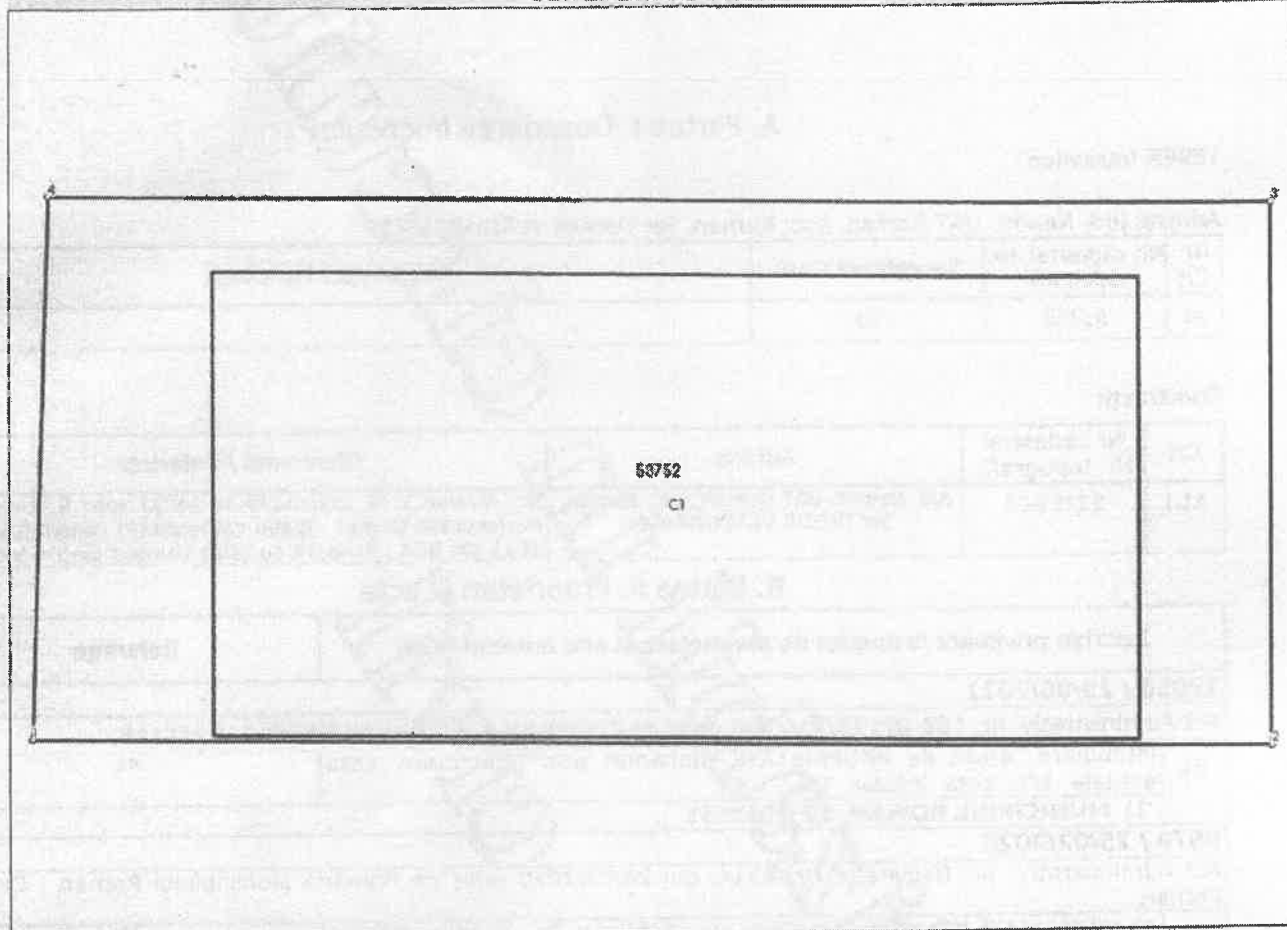
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

Neutilizabil în circuitul civil