

RAPORT DE EVALUARE

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



Client: Municipiul Roman

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

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

CUPRINS

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

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară
Contract concesiune

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

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

Clientul serviciului de evaluare este Municipiul Roman.

Utilizatorii desemnați sunt Municipiul Roman și Murariu Andra Elena.

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

Data inspecției: 02.03.2026

Data evaluării: 02.03.2026

Data raportului: 02.03.2026

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

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

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

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

Valoarea estimată a terenului este:

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

Valoarea nu este afectată de TVA.

În estimarea valorii s-au respectat cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, dată de scopul raportului de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate.

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de evaluare.

1.2. CERTIFICAREA

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

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

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

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

a) Activele supuse evaluării

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

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

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

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

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

b) Clientul

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

c) Utilizarea desemnată

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

d) Utilizator desemnat

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

e) Evaluatorul

Evaluatorul este **Dancea Carmen**, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 11968, vechime în profesie de 20 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

f) Moneda evaluării

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

g) Data evaluării

Data evaluării este **02.03.2026**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,0972. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Inspectia proprietății imobiliare a fost realizată de evaluator la data de **02.03.2026**, în prezența proprietarului.

Data raportului este **02.03.2026**.

h) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de utilizarea desemnată a evaluării. Un tip al valorii reprezintă o precizare a ipotezelor fundamentale în baza cărora se cuantifică valoarea unui activ. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi obținut pentru un activ în cadrul unui schimb, dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea acelui activ.

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

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

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

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

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

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

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

i) Natura și amploarea activităților evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

Informații culese de evaluator:

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

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

k) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile ingineresti sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;

- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

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

l) Specialiști

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

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

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

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

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

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

n) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 106 – Documentare și raportare. Raportul cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Raportul cuprinde următoarele capitole:

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

o) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

Validitatea raportului este recunoscută prin semnătura originală a evaluatorului și ștampila eliberată cestuia de ANEVAR, valabilă pentru anul în curs.

p) Conformității cu SEV

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

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

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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



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

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

3.2 Descrierea situației juridice

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



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

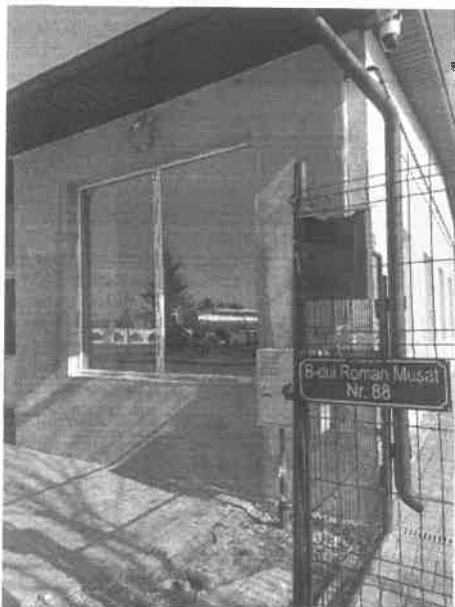
Contractul de concesiune nu conține termeni care să permită cuantificarea vreunui avantaj al uneia din părți asupra prețului de tranzacționare a terenului.

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

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

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

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



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt date relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

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

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

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

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

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

4.1 Analiza caracteristicilor proprietății

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

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

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

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

4.2 Delimitarea pieței relevante

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

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

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

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

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

4.3 Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

4.4 Analiza ofertei

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

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

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

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

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

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

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

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

4.6 Concluzii privind piața

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

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

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

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI

6.1 Considerații teoretice

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ GEV 630, paragraful 79

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

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

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

6.2. Metoda comparației directe

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

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

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare a unor terenuri intravilane curți construcții situate în intravilanul municipiului Roman, similare d.p.d.v. al pieței imobiliare cu terenul de evaluat :

Grila datelor de piață

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

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

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

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

Comparabilele utilizate sunt:

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

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

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

DE VÂNZARE

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

22 000 € 34 €/mp

Roman, Neamt

Teren de vânzare

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

Proiectant: **Automa Proiect** Activitate: activitate de la

Descriere

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

Pret: 22 000 euro negociabil

ID: 100MA88

Raportează

Agentia Imobiliara Acasa
Agentia imobiliara Acasa
0737 626 061

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

3POR

Muchșai se rezolvă cu SPOR Bani și Bucurie.

Calculator de împrumut

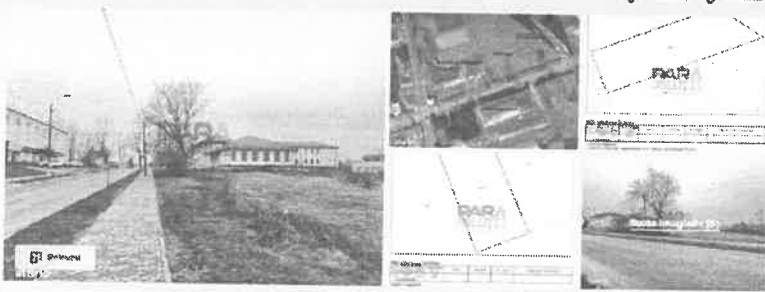
Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Bogdan Dragoș, 952mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, stradă asfaltată, plan, lângă școală și unități comerciale și de prestări servicii, pret de ofertă 36000euro, respectiv 38 euro/mp,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

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

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

ARAN Soluții

< Imobiliare Distribuție Balnear



Teren pentru casa în oraș

36 000 € 38 €/mp

Strada Bogdan Dragoș, Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafața utilă: 380 mp

Radu Sarmela
ARAN Soluții
Activitate: Activitate comercială

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă

380 m²

Tip teren

agrarian

Localizare

urbană

Dimensiuni

5,2 x 39,00 m

Gard

fără înălțime

Titlu teren

act de vânzare

Amplasament

5,2 x 39,00 m

Statut

☒ în construcție
☐ în vânzare
☐ în construcție
☐ în construcție

Tip vânzare

aport

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Descriere

Agentia imobiliara RARA Doruti prebuze spre vanzare in Roman, judetul Vaslui.

Teren de 180 moliu din care 16,5 metri - str. Bogdan Dragos, nr. 88A.

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

Suprafața este compusă din două titluri:

Lot 1: 522 mp, lățime 16,5 metri, lungime 26 de metri

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

Locul de lângă școală poate servi drept parcare și spațiu pentru căminșle de birou sau la utilizat.

Email*

+40

Număr de telefon*

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

Trmite mesajul

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

Amplasament

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Elemente de comparație specifice proprietății

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren bdl Roman Mușat, nr. 88, Roman	Teren Roman, zona str Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Islazului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Preț de ofertă (euro)		11.900	33.500	22.000	36000
Preț de ofertă (euro/mp)		36	41	44	38
Marja de negociere (euro)		595	1.675	1.100	1.962
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	380	330	822	500	952
Preț de vânzare (euro)		11.305	31.825	20.900	34.038
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75

Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	02.03.2026	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,75
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Teren bdl Roman Musat, nr. 88, Roman	Teren Roman, zona str Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Isiaului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Ajustare (%)		80%	80%	80%	80%
Ajustare (euro/mp)		27,41	30,97	33,44	28,60
Categorie teren	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	intersecție str. Mihai Viteazu, bdl Roman Musat (E85)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Ajustare (%)		25%	25%	25%	25%
Ajustare (euro/mp)		8,56	9,68	10,45	8,94
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	380	330	822	500	952
Ajustare (%)		5%	10%	5%	10%
Ajustare (euro/mp)		1,71	3,87	2,09	3,58
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	median, vecinătăți civilizate,	median	median	median	median
Ajustare (%)		15%	15%	15%	15%
Ajustare (euro/mp)		5,1	5,8	6,3	5,4
CMBU	comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

102 €/mp

Valoarea echitabilă estimată a terenului de 380 m² este:

38.760 euro

echivalent cu

197.600 lei

la cursul BNR din data evaluării.

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

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



Oferta 1

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Trave

o!x Chat Costul tău Adaugă anunț nou

Teren premium de vânzare în oraș – Autorizație construire emisa

57 500 €

REACTUALIZEAZA

Personă fizică Suprafață utilă: 400 m²

Asigurați-vă casa ta Allianz Tuiac

DESCRIERE

O oportunitate rară pentru cine care le dorește să construiască rapid o casă elegantă, într-o zonă apreciată a orașului.

- Locație excelentă – zonă îngrădă, rezidențială, cu acces facil către parcul de recreere.
- Deziderate pentru care se poate înlocui pe lângă un proiect arhitectural modern și solid.
- Toate utilitățile la limita proprietății – apă caldă, gaze, curent.
- Autorizație de construcție emisa acum o lună pentru care se poate înlocui modernizarea – poartă, înlocuirea ferestrelor, înălțarea și îngrădirea și proiectare. Efectuați înlocuirea de la de la proiectare.
- Strada Miron Costin, 400 m².
- Pentru detalii și vizionări, contactați-ne la telefon.

ID: 27996645

Publicitate

BT x Mastercard x McLaren

Prostamol UNO

Oferta 2

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

o!x Chat Costul tău Adaugă anunț nou

Teren de vânzare

63 000 €

REACTUALIZEAZA

Personă fizică Suprafață utilă: 367 m²

Asigurați-vă casa ta Allianz Tuiac

DESCRIERE

Persoana fizică vând teren în Roman, strada Miron Costin.

Suprafață totală 367 m².

Teren utilitate: gaze, apă caldă, electricitate.

Autorizație de construcție.

Proiect construcție casa de locuit.

Pret 63000€.

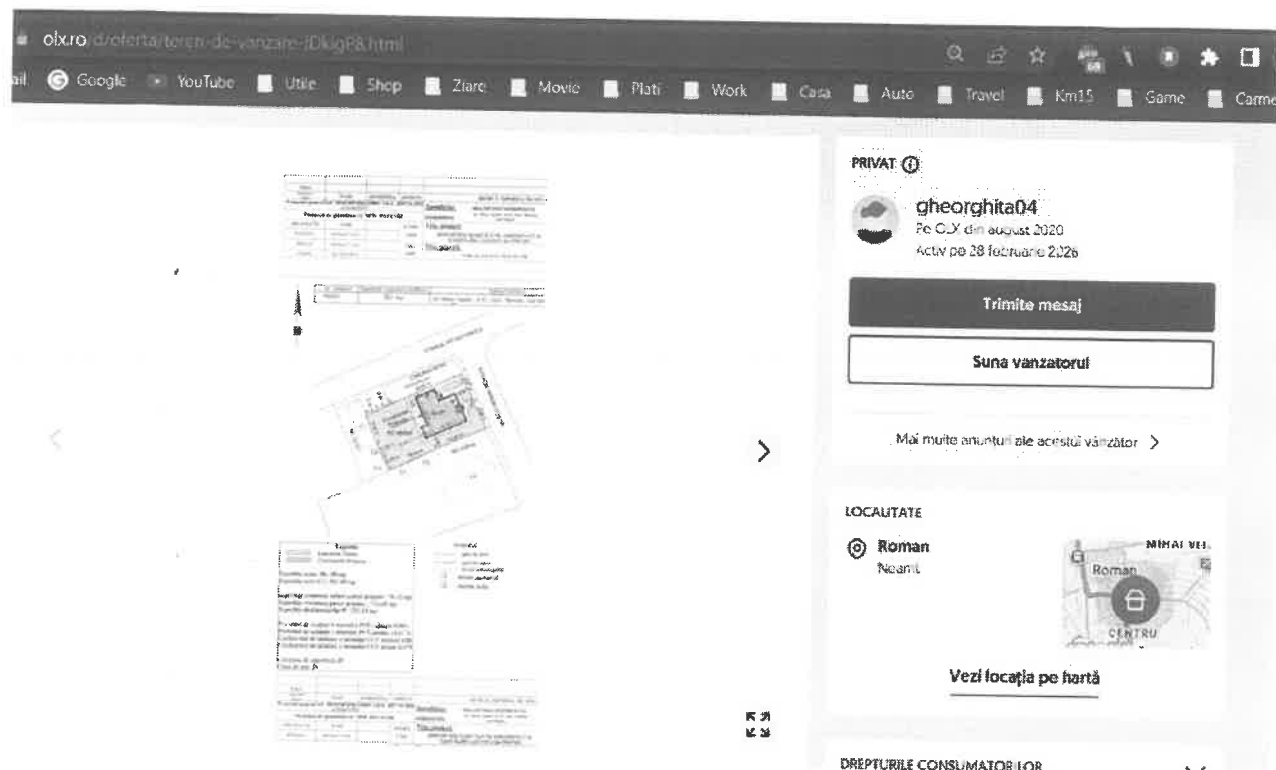
Pentru detalii și vizionări, contactați-ne la telefon: 075458999.

Nu deservim îngrădirea în teren.

Publicitate

Volvo XC40 cu 21% Discount

Prostamol UNO



Oferta 3

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

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

o!x Chat Contul tău Adaugă anunt nou



Vari locaș pe hartă

TEREN DE VANZARE

16 000 € Preț de negociabil

ALTE SERVICII

Asigurați-vă că la **Allianz** **Tiriac**

DESCRIERE

Teren de vânzare
Teren de vânzare 300 mp
300 mp teren de vânzare
2 x loturi 150 m fiecare
15 mp teren de vânzare
15 mp teren de vânzare
Teren de vânzare 300 mp
Teren de vânzare 300 mp
Teren de vânzare 300 mp

Oferta 5

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

Teren de vânzare

19.000 €

COMISION 0%

0747171753

Detalii teren

300 mp

Utilități

Utilități

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

Publicitate

Allianz TIRAC Asigurați-vă că sunteți protejați

Descriere

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

Preț: 17.500€ (aproximativ)

Detalii:

[Contactați agentul](#)

Agentia imobiliara Acasa

ID: 966101

Raportați

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Trimite mesaj

Publicitate



Elemente standard

Elemente standard

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această...

Valoarea proprietății

Selecți valoarea...

Oferta 14

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

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

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

17 500 € 55 €/m²

Roman, Roman

Teren de vânzare

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

Publicitate

Allianz TIRAC Asigurați-vă că sunteți protejați

Descriere

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

Preț: 17.500€

Preț: 17.500€

Agentia imobiliara Acasa

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

ID: 101021

Raportați

Agentia imobiliara Acasa

Agentia imobiliara Acasa

0737 686 061

Nume

Ceai

100 100m de teren

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

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Autoturismul va fi dat în folosință pe termen lung.

Oferta 15

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

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

DE VÂNZARE

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

22 000 € (44 €/m²)

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila:	500 m²
Tip teren:	Teret (teren uscat)
Localitate:	Oras Roman (40)
Dimensiuni:	100 x 100 (m²)
Guid:	Oras Roman (40)
Tip acces:	Oras Roman (40)
Regimul proprietatii:	Oras Roman (40)
Modul:	Oras Roman (40)
Tip vanzare:	Agentie

Publicat de: **Alina** [Alina](#) [Alina](#)

Descriere

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

Pret 22.000 euro negociabil

ID: 10074449

Raportareaza

Agentia imobiliara Acasa
Agentia imobiliara Acasa
0357 526 061

Nume*

Prezenta*

+40

Numarul de telefon*

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

Tramite mesajul

Publicitate

SPOR

Mucogalu, se rezolva cu SPOR Bani si Bucuri.

Publicitate

Calculator de imprumut

Oferta 16

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

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

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa 1165 mp teren zona Nicolae Balcescu

30 000 € (25.76 €/m²)

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila:	1165 m²
Tip teren:	Teret (teren uscat)
Localitate:	Oras Roman (40)
Dimensiuni:	100 x 100 (m²)
Guid:	Oras Roman (40)
Tip acces:	Oras Roman (40)
Regimul proprietatii:	Oras Roman (40)
Modul:	Oras Roman (40)
Tip vanzare:	Agentie

Publicat de: **Alina** [Alina](#) [Alina](#)

Descriere

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

Pret 30.000 euro negociabil

ID: 10074449

Raportareaza

Agentia imobiliara Acasa
Agentia imobiliara Acasa
0357 526 061

Nume*

Prezenta*

+40

Numarul de telefon*

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

Tramite mesajul

Publicitate

United24

United24

Ofertra 17

Oferă 17

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

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

☎ 0737 526 061

Totale imagini (1)

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

30 000 €

276m²

Roman, Neșeu

Teren de vânzare

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

Agentia imobiliara Acasa
Număr de telefon: 0737 526 061

Aflați numărul

Nume:

Email:

+40 Număr de telefon:

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

Am primit mesajul tău și am trimis un email la persoana potrivită.
Vei primi un email în curând sau poți să scrii direct pe site-ul nostru.
Așa, te vom ajuta să găsești ceea ce cauți!

ES-MKT

Trimite mesajul

Publicitate



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

Recrutarea

Descriere

DE VÂNZARE ROMÂN

CUCINARĂ ITIHA

Descrie o idee de casă de IT MATCH IYAH

Oferta 18

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

Google YouTube Utilite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

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



Totă imaginea (5)

Teren 330 mp zona primaverii

11 900 € 36 €/m²

 **Roman Neanu**

Teren de vânzare

Suprafata utila	330 mp
Tip teren	De constructii
Utilizari	varietate
Chimic/imp	100% la constructii
Curtea	nu
Tip sol	☒ asfaltat ☒ pietrit
Imagii (pachet)	De la dezvoltator

Revizda SRL
 Romania SRL
 ☎ 0767 678 068

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

Ne vom contacta cu dvs. numai dacă vom avea nevoie de mai multe detalii. Informațiile sunt furnizate doar pentru scopuri informativ. Nu este o ofertă de vânzare. Toate drepturile sunt rezervate. © 2018. Toate drepturile sunt rezervate.

Trimite mesajul

Tip activ:	☒ imobilizat ☒ pasiv
Împrejurimi:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă caldă caldă
Tip vânzare:	☒ agent

Publicare: [Anunț](#) [Tiriac](#) [Anunț de vânzare](#) [Tiriac](#)

Descriere

Teren de vânzare în Roman.

Zona Primăriei.

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

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

Autocautărilor și serviciilor noastre pentru a vă ajuta să găsiți casa de vis.

Administrația noastră este deschisă de luni până vineri, 9h - 18h. Pentru mai multe informații, contactați-ne la: [0708 606 257](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Re/Încep la mână în Piatra

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 11900 EUR

Selecția vă recomandăm

Oferta 19

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

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

Teren întravilan Roman

16 500 € 53 €/m²

Roman, Neamț

Teren de vânzare

Suprafață	500 m²
Tip teren	de construcție
Societate	500 m²
Drum asfaltat	100 m
Stradă	100 m
Tip activ	de construcție
Împrejurimi	de construcție
Medie	de construcție
Tip vânzare	agent

Publicare: [Anunț](#) [Tiriac](#) [Anunț de vânzare](#) [Tiriac](#)

Descriere

DE VÂNZARE

Teren întravilan - Roman, zona Primăriei

Suprafață 500 m²

Împrejurimi în zona de construcție

Preț 16.500 €

Sunt interesat în vânzare

Accord Imobiliare - Comisia de vânzare

Oferta 19

Strada 100 m în zona de construcție

Autocautărilor și serviciilor noastre pentru a vă ajuta să găsiți casa de vis.

Administrația noastră este deschisă de luni până vineri, 9h - 18h. Pentru mai multe informații, contactați-ne la: [0708 606 257](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Carturi Agricole

Store

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 16500 EUR

Selecția vă recomandăm

Oferta 20

storia.ro / ro/oferta/teren-roman-IDB84n

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plat Work Casa Auto Travel Km13

Touto imaginei de

0732.856.297

Teren Roman

29 500 € 70 €/m²

Boman, Născut

Teren de vânzare

Supefață utilă	400 m ²
Tip teren	Nebucurată
Societate	Fără întreprindere
Distanțarea	Nebucurată
Gard	Nebucurată
Tip scara	Fără întreprindere
Împrejurimi	Fără întreprindere
Misc	Fără întreprindere
Tip vânzare	imobil

Pentru mai multe detalii vizitați site-ul nostru

Altaiz Tiberiu [Contactează agentul](#)

Descriere

Teren de vânzare în România
Construcție de proiect, terenuri agricole și pășuni disponibile
Suprafață 400 mp
Proiectat pentru 15 ani
Utilitate
Gata pentru construirea unei case

Laura Dron
Rolu Cămin
0732856297

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să-l văd o dată pe zi.
Aştept eu răspunsul dvs. Multumesc!

Acest formular este destinat exclusiv scopurilor prezentate şi nu poate fi folosit pentru alte scopuri decât cele indicate.

Aceste date sunt utilizate doar pentru scopurile menţionate şi nu vor fi transmise altor persoane sau entităţi.

Trimite mesajul

Publicitate

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

Publicitate

Calculator de imprumut

Calculati rata pentru acces la proprietate

Oferta 26

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

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

RARA Soluții >

< Înapoi

Distribuie Salvează

Teren pentru casă în oraș

36 000 € 30 €/m²

Strada Bogdan Drăgos, Roman, Neamț

Teren de vânzare

Despre noi în scurt

1000 m²

Radu Samson
RARA Soluții

[Afișează numărul](#)

Numar*

Email*

140 Multămărire telefonică*

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 74136 din 17.10.2025

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

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

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,



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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

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

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

III. REDEVENȚA

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

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

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

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

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

Vizat D.J. A.P.,

Beneficiar,

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

IV. PLATA REDEVENȚEI

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

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

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

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

(5) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

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

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

Art. 6 Drepturile concedentului

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

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

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

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8 Obligațiile concedentului

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

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

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

Vizat  I A P

Beneficiar, 

VII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

(d) prin acordul părților;

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

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

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

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

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

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

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

b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

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

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

VIII. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

Vizat D. A.P.,

Beneficiar,

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

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

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

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

IX. LITIGII

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

X. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE

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

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

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

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

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

XI. ALTE CLAUZE

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

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

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

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

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

CONCEDENT

Primar, 
Laurențiu Dan Leoreanu


Secretar General,
Jr. Gheorghe Cărnariu


Director D.I.T.L.
Doina Chiriac


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


Arhitect Șef,
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei

CONCESIONAR

Murariu Andra-Elena

Întocmit,
Inspector, Andreea Loredana Turcu

Vizat D.J.A.P.,


Beneficiar,



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59873-C1 Roman

Nr. cerere	46185
Ziua	01
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195309794



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

Construcții

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

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

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

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

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

Data soluționării,
09-10-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ALEXANDRU-GABRIEL DUMITRACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI Scala 1 : 500 Anexa 1.35

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

A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

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

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

Executant: GIURGILA N.Gelu

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea instructiilor documentatiei cadastrale si corectitudinea actelor de autorizare a construirii din teren

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

SALE RO-B-F-Nr. 0167

GIURGILA GELU

Valabil pana la: 05 MAR. 2020

05 MAR. 2020

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si actualizarea numerarului cadastral

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamț

Nume si prenume ASIEI GHEORGHE

05 MAR. 2020

Stampilă dintr

