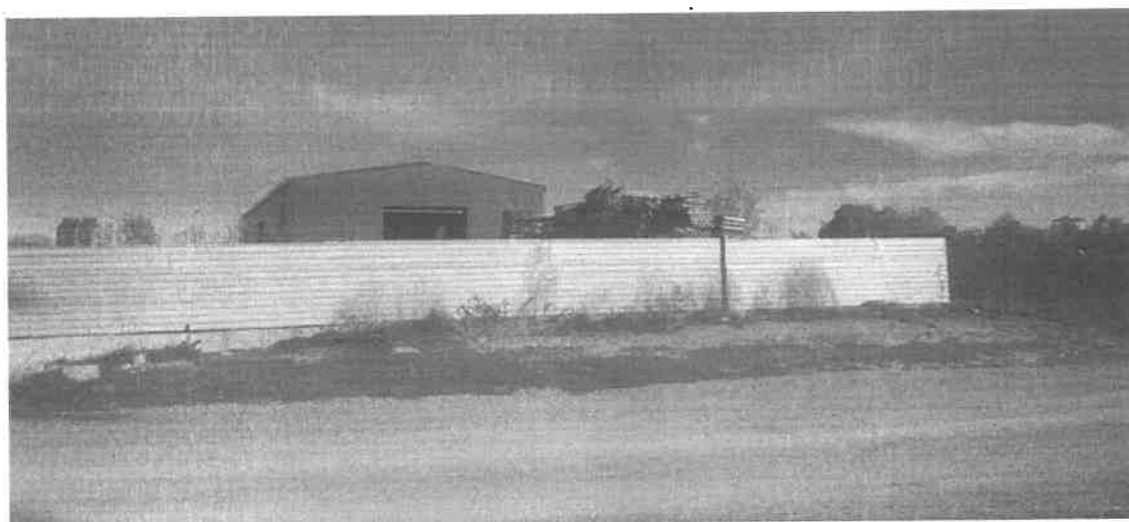


Raport de evaluare

Valoare echitabilă

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



Client: Municipiul Roman

Utilizatori desemnați: Municipiul Roman

**și
S.C. EXPERTPALLETS S.R.L.**

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării

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

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

Principalele concluzii ale analizei

Factori cu influență favorabilă asupra valorii

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

Factori cu influență nefavorabilă asupra valorii

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

Metodologia evaluării

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

Rezultatele evaluării

Valoarea echitabilă a terenului: 276.000 lei

Cuprins

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

1. Identificarea raportului

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

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul serviciului de evaluare

Clientul serviciului de evaluare este Municipiul Roman, județul Neamț.

2.2 Destinatarii raportului

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

2.3 Proprietarul bunului evaluat

Proprietarul bunului imobil este Municipiul Roman.

2.4 Bunul evaluat

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

2.5 Dreptul de proprietate evaluat

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

2.6 Utilizarea desemnată a evaluării:

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

2.7 Tipul valorii estimate

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

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

2.8 Data evaluării

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

2.9 Moneda evaluării:

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

2.10 Documentarea efectuată

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

- Extrasul de Carte Funciară nr. 63417 Roman;

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

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

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

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

2.11 Natura și amploarea investigațiilor

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

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

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

2.12 Ipoteze și condiții limitative

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

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

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

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

3. Declarația evaluatorului

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

Declar că:

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

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

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

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

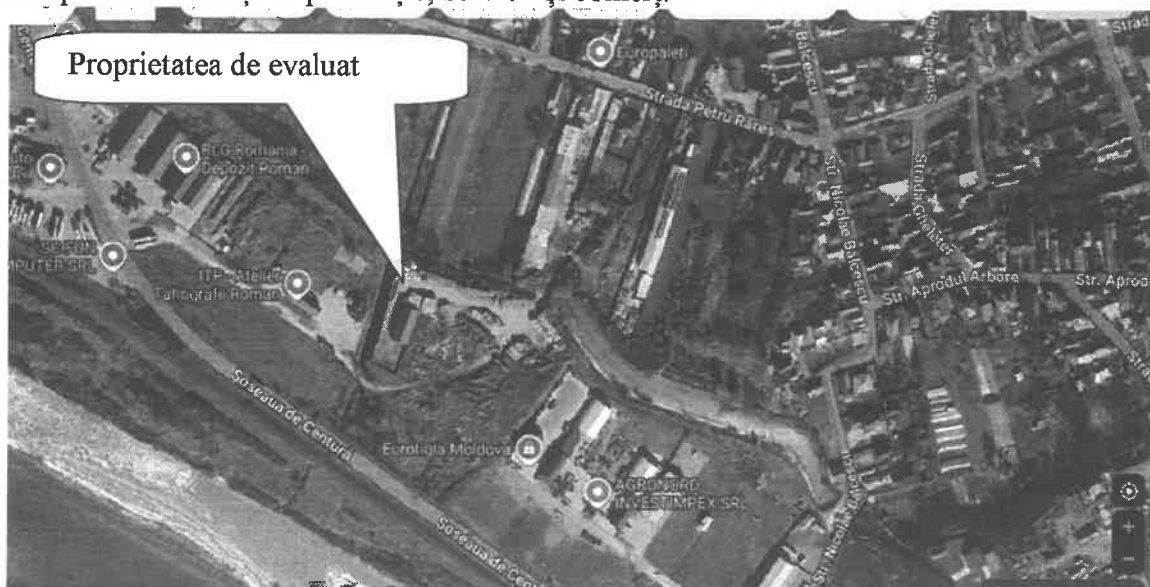
4. Descrierea proprietății evaluate

4.1 Amplasarea și zona

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

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

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



4.2 Situația juridică

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

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

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

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



4.3 Descrierea terenului

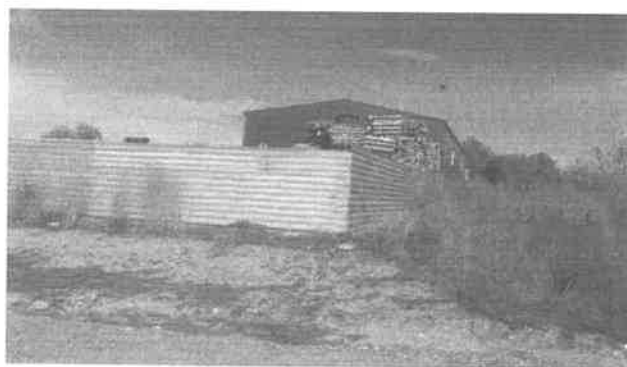
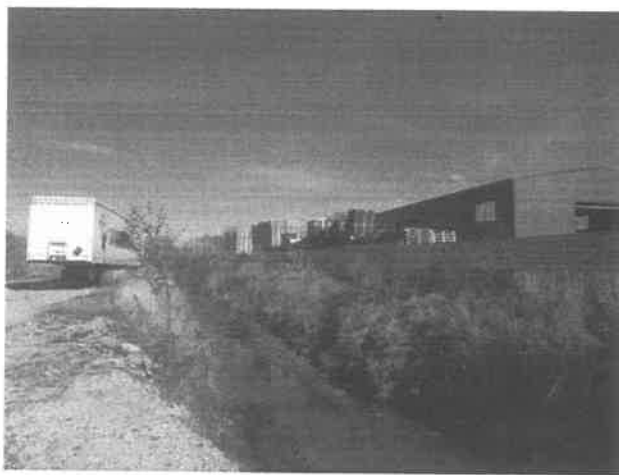
Terenul are suprafața de **2.027 mp**, o configurație relativ neregulată, relief plan și o deschidere de aproximativ **26 m** la drumul de acces.

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

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

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

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



5. Analiza pieței

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

5.1 Delimitarea pieței relevante

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

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

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

5.2 Caracteristicile pieței

Piața imobiliară din municipiul Roman este caracterizată prin:

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

Segmentul terenurilor industriale prezintă:

- un număr redus de tranzacții;
- ofertă limitată;

cerere relativ constantă, dar selectivă.

5.3 Cererea și oferta

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

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

În cazul terenurilor aparținând UAT:

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

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

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

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

5.4 Analiza informațiilor de piață

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

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

Valorile sunt influențate de:

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

Se constată că:

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

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

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

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

Grila datelor de piață

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

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

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

5.5 Concluzii privind piața

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

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

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

6. Analiza proprietății

6.1 Caracteristici favorabile

Proprietatea prezintă următoarele caracteristici favorabile:

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

6.2 Caracteristici restrictive

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

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

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

6.3 Factori care influențează valoarea

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

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

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

6.4 Cea mai bună utilizare (CMBU)

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

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

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

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

Posibilitatea fizică

Terenul evaluat:

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

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

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

Permisibilitatea legală

Conform documentațiilor urbanistice și caracterului zonei:

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

De asemenea:

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

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

Fezabilitatea financiară

Utilizarea terenului pentru:

- activități industriale;
- producție sau depozitare;

este susținută de:

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

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

Maximizarea valorii

Utilizarea actuală:

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

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

Concluzia asupra CMBU

Având în vedere:

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

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

Această utilizare este:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Evaluarea proprietății

7.1 Cadrul metodologic al evaluării

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

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

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

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

7.2 Alegerea abordărilor

Abordarea prin piață –Metoda comparațiilor directe

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin cost

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

Abordarea prin venit

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

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

7.3 Abordarea prin comparația vânzărilor - Teren

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

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

Comparabilele utilizate sunt:

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

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

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

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

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

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

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

Analiza ajustărilor

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

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

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

Ajustările au fost grupate în două categorii:

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

Ajustări pentru elementele tranzacției

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

Ajustări pentru caracteristicile proprietății

Localizarea în cadrul pieței

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

Amplasament

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

Accesul rutier

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

Utilitățile

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

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

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

Categoria de folosință

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

Dimensiune/funcționalitate economică

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

Configurația terenului

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

Topografie

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

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

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

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

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

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

7.3.1 Analiza rezultatelor și selectarea valorii

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

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

Având în vedere:

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

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

7.3.2 Fundamentarea analizei comparative

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

7.4 Reconcilierea rezultatelor

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

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

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

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

8. Concluzii finale

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

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

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

276.000 lei.

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

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

**Evaluator autorizat,
Ing. Dancea Carmen**



Anexe

Documentarea pieței

Oferte de vânzare terenuri

Documentarea pieței

Oferte de vânzare terenuri

Comparabila A- oferta 18

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

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Probleme la instalarea de Windows 10 sau o versiune ulterioară? Acest computer folosește Windows 7.

Teren 330 mp zona primaverii

11.900 € pe m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	330 m ²
Tip teren:	de construit
Codificare:	urbana
Dimensiuni:	(fără informații)
Pavaj:	nu
Tip acces:	☒ asfaltat ☐ privat
Încalzire:	(fără informații)

Tip acces: ☒ asfaltat
☒ privat

Încalzire: (fără informații)

Miscut: ☒ electricitate
☒ gaz
☒ canalizare
☒ telefon
☒ apă caldă

Tip vânzare: auction

Publicitate

Allianz | Jifinc Asigurați-vă casa!

Descriere

Teren de vânzare în Roman.

Zona Primaverii

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

Pentru alte oferte, programări și vizionări ACORD IMOBILIARE ROMÂNIA

Routeas SRL
Routas SRL
☎ 0767 875 856

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Acest formular trimite datele tale pentru a primi recomandări.
Administraţia noastră este S.C. OUX Online Services S.R.L. | Serviciu **marketing**

Trimite mesajul

Acest formular vă va primi datele tale pentru a primi recomandări.
Administraţia noastră este S.C. OUX Online Services S.R.L. | Serviciu **marketing**

Trimite mesajul

Publicitate

Re/Incep
Cu noul concept

Re/Incep la mall în Piaţa
Shopping City Bucharest

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculează rata pentru această proprietate:

Valoarea proprietatii **11900 €**

Comparabila B- oferta 13

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

storia.ro

De vânzare De închiriere Anunțuri imobiliare Dăruire Tranzacții

Comparații Adaugă anunț

Agencia Imobiliara Anasa

Regal Distribuie Salvează

Tota imaginea (0) Prețuri

De vânzare 822 mp teren intravilan, 33.500 euro

33 500 € 42 €/m²

ROMANIA Nou

Teren de vânzare

Suprafață teren	822 mp
Tip teren	Teren intravilan
Utilizabil	100%
Destinație	100%
Zone	100%

Agencia Imobiliara Anasa
Număr telefon: 0737 526 061

Număr *

E-mail *

Număr de telefon *

Sunt interesat să discutăm despre acest teren de vânzare și să fac o vizionare, vă rog să mă sunați sau să mă contactați pe e-mail.

Gard: fără informații

Tip acces: fără informații

Împrejurimi: fără informații

Modul: fără informații

Tip vânzare: agenție

Publicitate

ABIAN @ TITAN Anunțuri imobiliare

Descriere

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

Preț: 33.500€ ușor negociabil

Detalii:

Construcție: în casă mobilă

Agencia Imobiliara Anasa

ID: 965101

Reportează

Autentifică-te prin intermediul telefonului tău

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

Trimite mesaj

Publicitate

Elemente standard

Elesă: Garter De:

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această pr

Valoarea proprietății

Selectați valoarea împrumutului

Comparabila C – oferta 15

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

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

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

DE VÂNZARE

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

22 000 € 44 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

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

Publicat de: Aliano Titac

Descriere

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

Pret 22.000 euro negociabil

ID: 1008448

Reportează

Agentia imobiliara Acasa
Agentia Imobiliara Acasa
0737 526 061

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Adresa este în conformitate cu datele din documentația de vânzare. Adresa este în conformitate cu datele din documentația de vânzare. Adresa este în conformitate cu datele din documentația de vânzare.

Trimite mesajul

Publicat de: SPOR

Mucogaiul se rezolvă cu SPOR Bile și Sucăne.

Publicat de: Calculator de împrumut

Comparabila D – oferta 26

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

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

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

TEREN PENTRU CASA ÎN ORA

36 000 € 37 €/m²

Strada Bogdan Uroș, Roman, Neamt

Teren de vânzare

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

Publicat de: Rodu Roman

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Distribuie

Salvează

Imagini

Teren pentru casă în oraș

36 000 € 37 €/m²

Strada Bogdan Uroș, Roman, Neamt

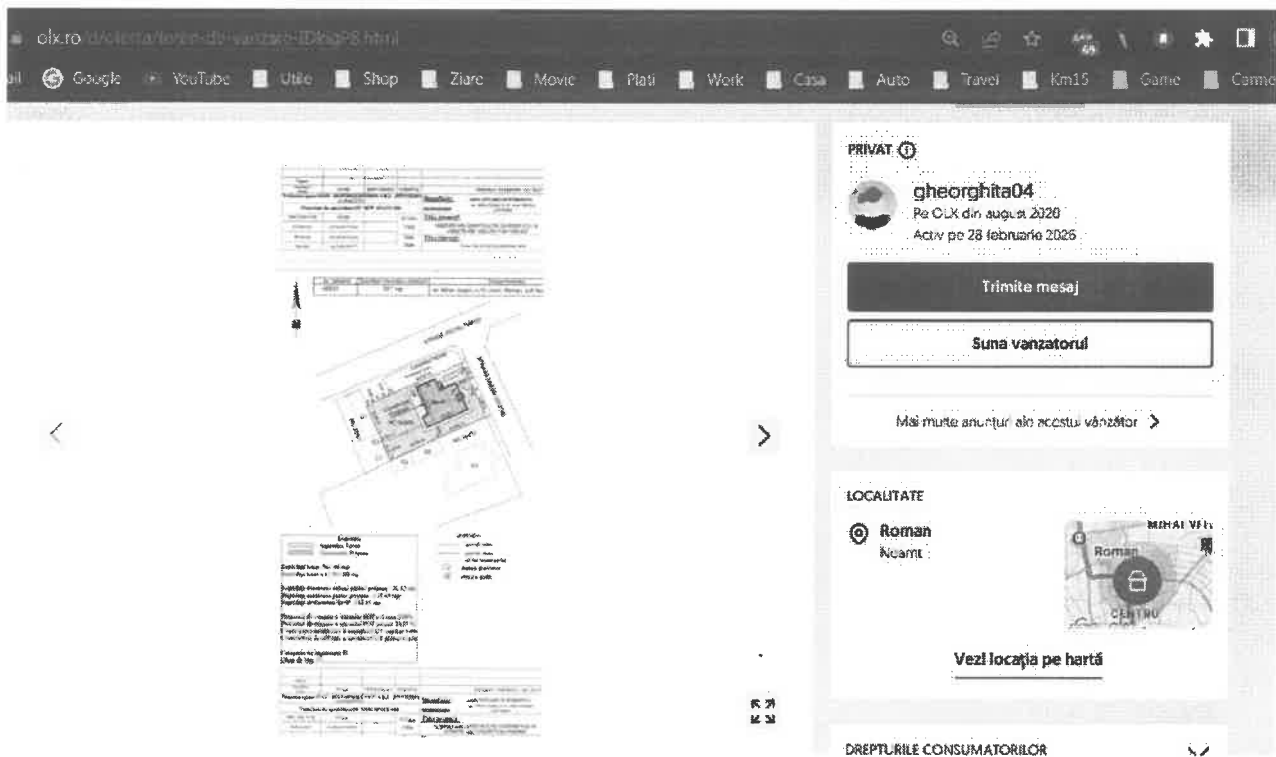
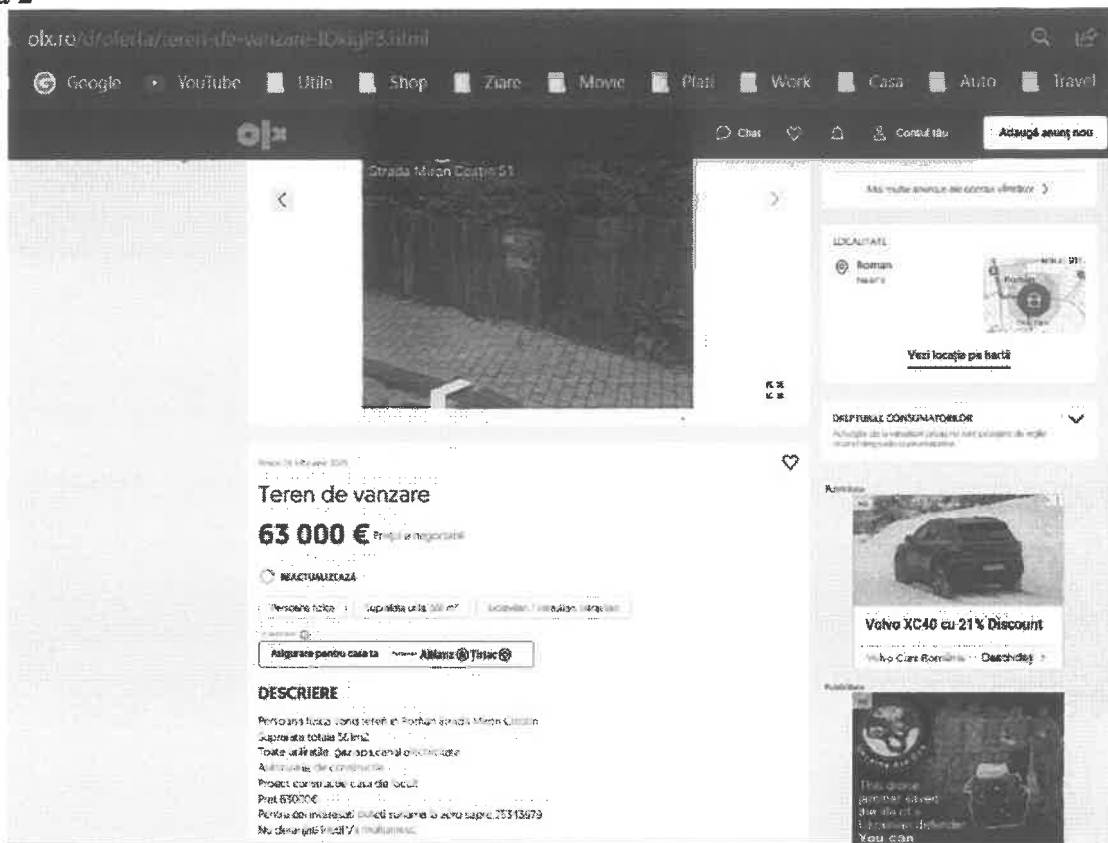
Teren de vânzare

Suprafață utilă: 952 m²

Oferta 1

Raport de evaluare teren 2027m², str. Artera Vest, nr. 30, Roman

Oferta 2





Oferta 3

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

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

o! Chat Contul tău Adaugă anunț nou

Teren de vanzare - Roman

16 000 € Preț cu negocieri

☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Suprafață utilă: 150 m² ☐ Excluzivitate / extra-finanțare

DESCRIERE

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

ID: 26062109 Creșterea 10%

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Achiziționarea la vânzare online în baza platformei de la of.ro este posibilă doar pentru persoane fizice.

Publicitate

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

Publicitate

AD

Oferta 5

imobiliare.ro oferta/teren-constructii-de-vanzare-romani-central-500mp-269134048

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

Teren de vanzare 19.000 €

COMISION 0%

0747171753

WhatsApp

Detalii teren

Suprafata: 500mp

Adresa: Strada Vest, nr. 30, Roman

Util: 150



[illegible]

Gard	Fără informații
Tip scos	Fără informații
Imprejurimi	Fără informații
Media	Fără informații
Tip vânzător	Agent în

Publicitate

Allianz Pirac Anunțarea pe site-ul

Descriere

De vânzare teren în trivian (100 de case) cu suprafață de 4622mq, dublu deschidere 421m și 479m, situat în Roman, zona Cartierului Nicolae Bălcescu.

Preț: 53.500€ ușor negociabil

Detalii la:

Contactează fața mobilă

Agentia imobiliara Acesa

(0-168115)

Raportază

Oferta 14

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

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

17.500 € 35 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

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

Publicitate

Descriere

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

Oricât te amuză proprietăți

Pret: 17.500 €

Agent imobiliara: [Agent imobiliara Acasa](#)

Scrieți în comentariile pe pagina Facebook Acasa și scoateți ocazia!

ID: 9728127

Raportați

Agentia imobiliara Acasa

Agentia imobiliara Acasa

☎ 0757 626 081

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aştept să fac o vizionare. Aștept un răspuns la mesajul meu. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a te putea contacta.

Adresa ta va fi trimisă la: [Acasa](#) S.C. Cămin Serviciu S.R.L. (Cămin Serviciu S.R.L.)

Trimite mesajul

Publicitate

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

S.C. Lion Lanturi S.R.L. Deschideți

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați costul pentru achiziția proprietății

Valoarea proprietății: 17500 EUR

Selucub va veni

Oferta 15

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

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

22.000 € 44 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

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

Publicitate

Descriere

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

deschidere (2m) utila pe la intrata proprietate

Pret: 22.000 euro negociabil

ID: 10059448

Raportați

Agentia imobiliara Acasa

Agentia imobiliara Acasa

☎ 0757 626 081

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aştept să fac o vizionare. Aștept un răspuns la mesajul meu. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a te putea contacta.

Adresa ta va fi trimisă la: [Acasa](#) S.C. Cămin Serviciu S.R.L. (Cămin Serviciu S.R.L.)

Trimite mesajul

Publicitate

SPOR

Mobilă și electrocasnice cu SPOR Gata și Bucătărie.

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați costul pentru achiziția proprietății

[illegible]

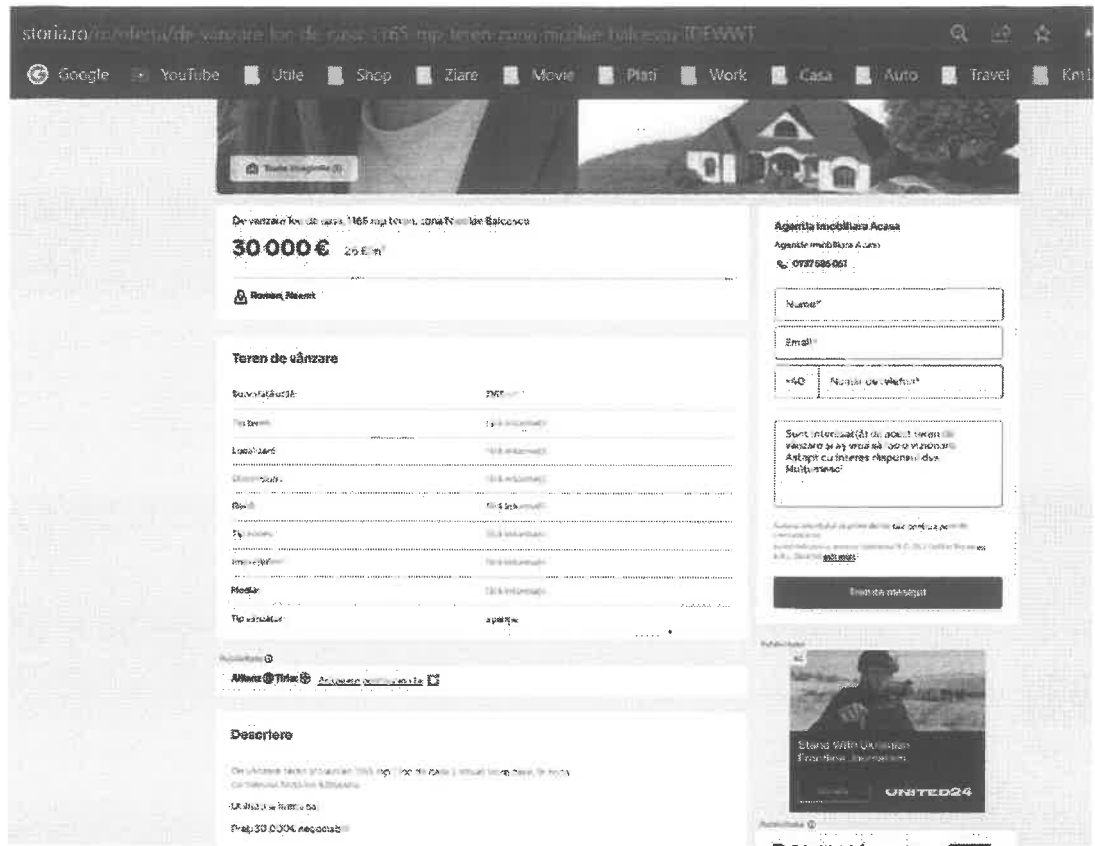
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Imprejurimi:	fără informații
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă caldă caldă
Tip de înălțare:	egal cu

Preferințe

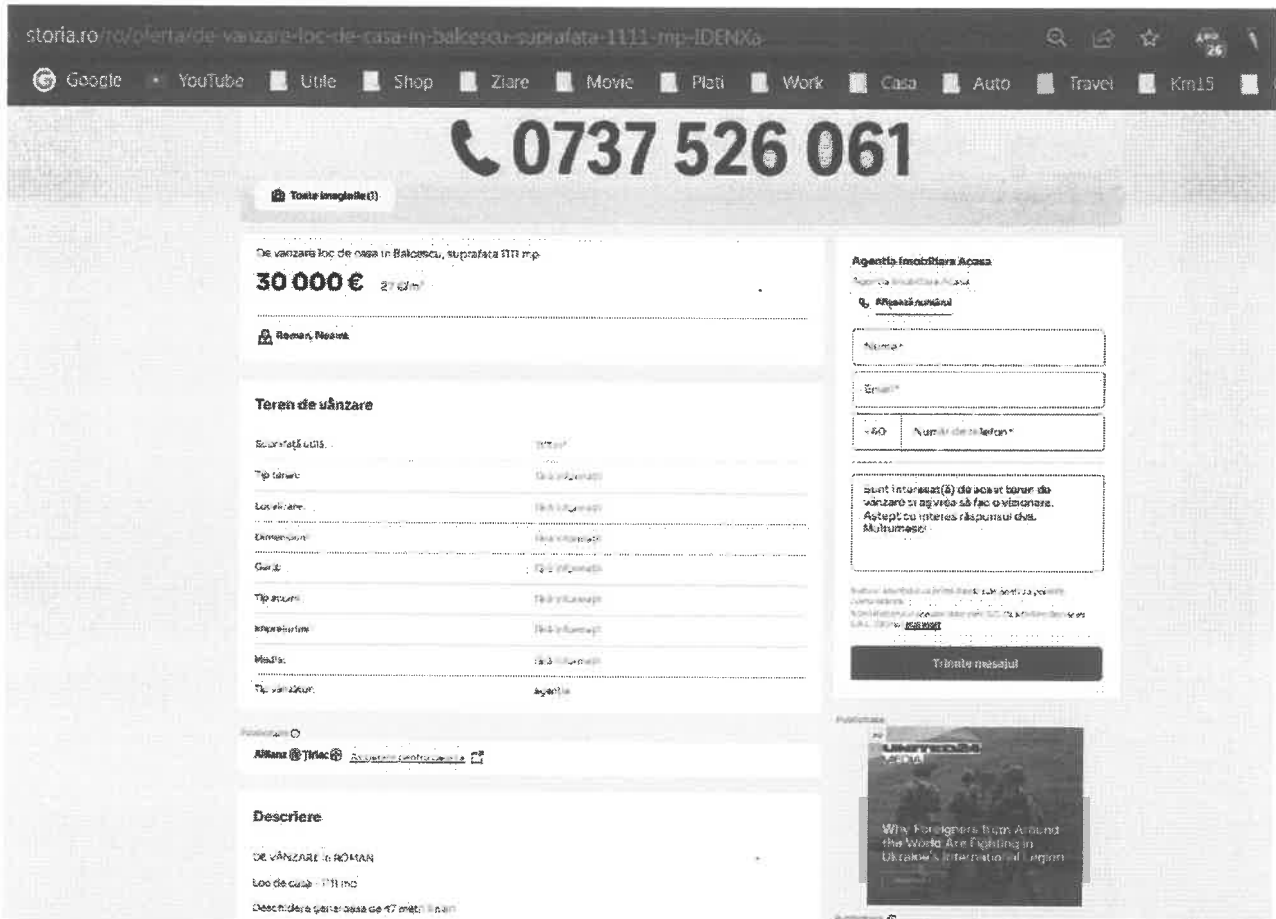
Allianz @ Tiriac [Acordare pentru casa ta](#)

[illegible]

Oferta 16



Ofertra 17



Oferta 19

[storia.ro](#) / [ro/terea/teren-intravilan-roman-IDF9A5](#)

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

Teren Intravilan Roman

16500 € 33 km²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafata utila:	576 m ²
Tip teren:	de constructii
Echipecare:	circa 5
Dimensiuni:	16 x 36 metri
Cistă:	16 x 36 metri
Tip acoperș:	16 x 36 metri
Alte detalii:	16 x 36 metri
Mechanica:	16 x 36 metri
Tip vânzător:	agent +

Pubblicare

Atinaș Titlac [Anunțuri imobiliare](#)

Descriere

DE VÂNZARE

Teren intravilan - Roman, Zona La Veselie.

Suprafată: 500 mp.

Utilizabil la limita proprieții.

Preț: 16.500 €

Sunt acum pentru vizionari!

Luna de Iunie - Consultarea Lăzii Imobiliare

[Contactează](#)

Strada Timoteus, Bl. 15, parter

Nicoara Dragan
Agent Case - Agentia Imobiliară

☎ 0730 806 737

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

Am primit anunțul de pe site-ul dumneavoastră și doresc să vă ofer informații suplimentare în legătură cu oferta prezentată.

Trimit mesajul

Pubblicare

Corturi Agricole

Storex Deschide >

Posebire

Calculator de împrumut

Cum ar fi rata pe luna a unei proprietăți

Valoarea proprietății

Subiect al vânzării

16500 EUR

Oferta 20

[illegible]

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-n-ora-10Fyni

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

RARA Soluții

Teren pentru casa în oraș

36 000 € 366 m²

Strada Bogdan Drăgoș, Roman, Neamț

Teren de vânzare

Suprafața utilă: 952 m²

Radu Samson
RARA Soluții
Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	952 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	5,0 x 119,00 m
Gard:	fără înălțime
Tip eclos:	asfaltat
Împrejurimi:	fără înălțime
Medii:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzare:	agenciat

Publicitate

Aliaza Tifac Asigurări pentru casa ta

Descriere

Agenția imobiliară RARA Soluții propune spre vânzare în Roman, județul Neamț:

Teren de 952 mp cu lățime 5,5 metri - Str. Bogdan Drăgoș, nr. 107A.

Terenul se învecinează cu Școala Gimnazială "Carol I" și se află peste drum de supermarketul Profi de pe strada Bogdan Drăgoș. Suprafața este compusă din două loturi:

Lot 1: 820 mp, lățime 5,5 metri, lungime 28 de metri

Lot 2: 130 mp, lățime 5 metri la strada Bogdan Drăgoș, lungime 10,7 metri

Locul de lângă stradă poate servi drept parcare și spațiu pentru căminele de brânzănă la utilități.

Email*

+40 Număr de telefon*

Te rugăm să completezi și acest câmp:

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

Autorul anunțului nu primește feedback pentru a-l putea corectifica. Anunțul este publicat în baza de date a RARA Soluții. Este posibil să apară erori de afișare.

Trimite mesajul

Publicitate



Automate pentru fermieri

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

36000 EUR

romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-vand-teren-zona-strand/hg7dd2515i...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

romimo.ro Contul meu Agentii imobiliare Adauga agent

0766747055

DE VANZARE

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2559

Adauga foto ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f

Specificații

Suprafata terenului: 1000 mp

Descriere

Ofertă spre vânzare teren intravilan zona strand
 Suprafata de 1000mp 10m, teren fara nici o constructie
 Acte actualizate si pregatite pt notariat
 Pret 100 mp.
 Pentru relatii si detalii va rog sunati la nr de tel 0766747055 sau la sediul Agentiei
 situat pe str Trerenului nr 22-24, la a via de Parohiei de pe langa Judecatoria
 Roman, langa Liceul Sportiv Roman Vodă si Clinica Santa-Catalinaeua Zireo).

ID anunt: 1771342160

**ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN**

Nr. 56345 din 10.07.2024

ACT ADIȚIONAL

la contractul de concesiune nr.32167 din 05.06.2024, pentru teren
situat în mun. Roman, str. Artera Vest , nr. 30

încheiat între :

MUNICIPIUL ROMAN reprezentat prin domnii :

LAURENȚIU DAN LEOREANU - PRIMAR

Jr. GHEORGHE CARNARIU – SECRETAR GENERAL

în calitate de **locator**, pe de o parte și **EXPERTPALLETS S.R.L.**, cu sediul în Mun. Bacău, str. Ștefan cel Mare, nr. 32C, bl. 2, etaj parter, ap.3, jud. Bacău, având CUI 45701549 și nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J2022000336046, reprezentată prin Apetrei Viorica, având CNP 2610928272632, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte, care au stabilit următoarele :

Art.1. Se modifică la capitolul 2 “Obiectul contractului de concesiune”, art. 1 din contractul de concesiune nr. 32167 din 05.06.2024 și va avea următorul conținut:

„Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției-hală producție/depozitare/prestări servicii, situată în Roman, str. Artera Vest nr.30, jud. Neamț, în suprafață de 2027,00mp. Terenul este identificat prin numărul cadastral 63417 și înscris în Cartea Funciară nr. 63417 Roman, în urma actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1179/10.06.2026 la Biroul Individual Notarial Buțureanu-Cărpășor Andreea Luminița.”

Celelalte prevederi contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de concesiune nr. 32167 din 05.06.2024.

**LOCATOR ,
PRIMAR**

Laurențiu Dan Leoreanu

**SECRETAR GENERAL
Jr. Gheorghe Carnariu**

**DIRECTOR D.I.T.L. ,
Doina Chiriac**

**DIRECTOR D.J.A.P.,
C. j. Camelia Răsu**

**ARHITECT ȘEF,
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei**

LOCATAR ,

EXPERTPALLETS S.R.L.

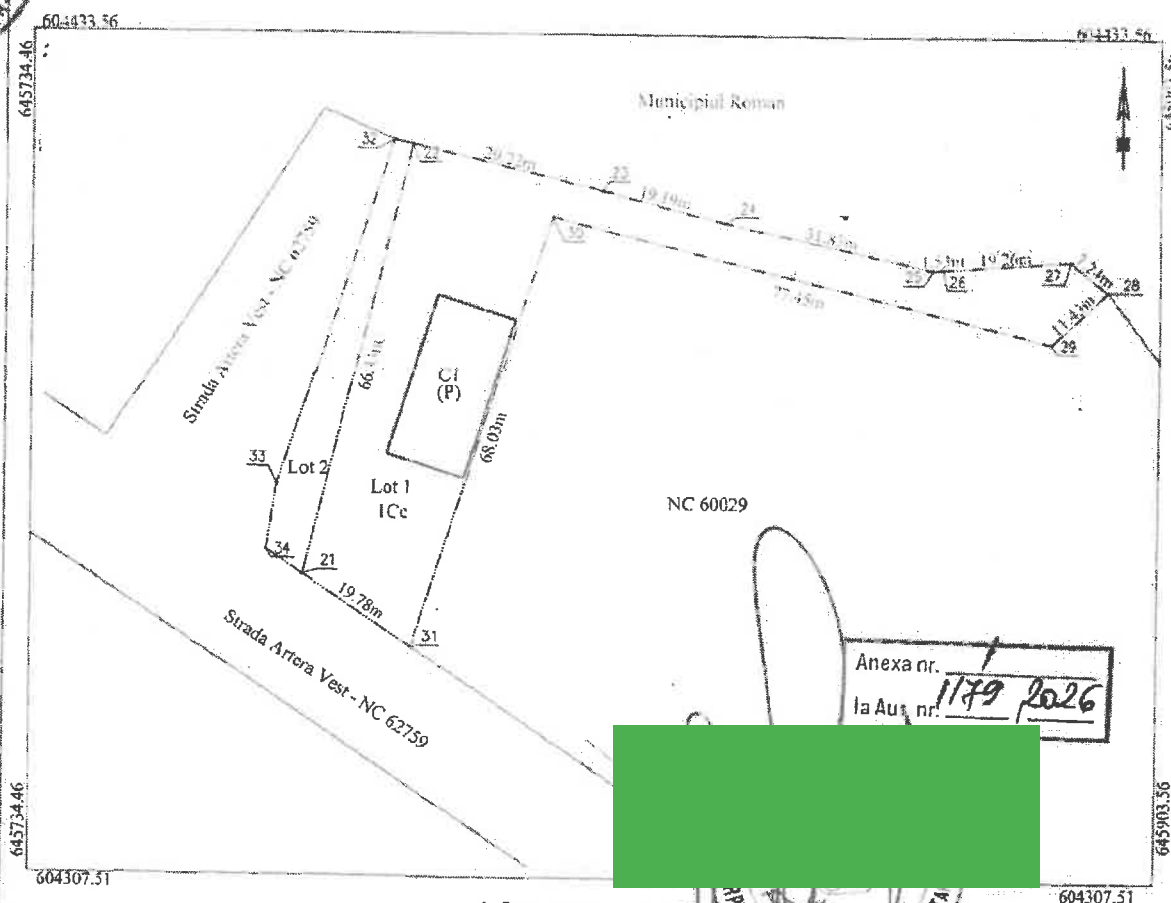
**Prin
Apetrei Viorica**

**Întocmit,
Inspector, Andreea Loredana Turcu**

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
63417	2027	Municipiul Roman, Strada Artera Vest, Nr.30, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	UAT	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	2027	Lot 1 - Imobilul nu este imprejmuit.
Total		2027	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CIE	305	Hala Depozitare (P) construita intre anii 2023-2025, cu suprafata construita desfasurata de 305 mp.
Total		305	

Suprafata totala masurata a imobilului = 2027 mp
Suprafata din act = 2027 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu
Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Gelu Giurgila

Digitally signed by Gelu Giurgila
Date: 2026.04.27 08:21:15 +03:00

Inspector

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

Asiei
Gheorghe

Digitally signed by
Asiei Gheorghe
Date: 2026.04.30
07:01:43 +03:00